97-84197-22

Bierbrauer, Walter

Die Einwirkungen des Krieges und der...

Euskirchen

1921

97-84197-22
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD

Bierbrauer, Walter. Die Einwirkungen des Krieges und der Nachkriegszeit auf die Wohnbautätigkeit unt. bes. Berücks. v. Rheinland u. Westfalen. Ein Beitr. z. Frage d. Neubelebung der Wohnbautätigkeit. Euskirchen: Volksblatt-Dr., 1921.

RESTRICTIONS ON USE: *Reproductions may not be made without permission from Columbia University Libraries.*

TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 11:1 IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 9-24-97 INITIALS: RB

TRACKING # : 28030

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.

Die Einwirkungen des Krieges und der Nachkriegszeit auf die Wohnbautätigkeit, unter besonderer Berücksichtigung von Rheinland und Westfalen.

Ein Beitrag
zur Frage der Neubelebung der Wohnbautätigkeit.

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
der
hohen rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W.

vorgelegt von

Walter Bierbrauer
aus Essen.

Volksblatt-Druckerei Euskirchen 1921

Die Einwirkungen des Krieges und der Nachkriegszeit auf die Wohnbautätigkeit, unter besonderer Berücksichtigung von Rheinland und Westfalen.

Ein Beitrag
zur Frage der Neubelebung der Wohnbautätigkeit.

Inaugural-Dissertation
zur
Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
der
hohen rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät
der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W.

vorgelegt von

Walter Bierbrauer
aus Essen.

Volksblatt-Druckerei Euskirchen 1921

Referent: Prof. Dr. Schmöle.
Korreferent: Prof. Dr Terhalle.

Einteilung.

Seite

Vorwort.

Literaturverzeichnis.

Einleitung: Die Träger der Wohnungsproduktion vor dem Kriege. 9

I. Kapitel: Die Einwirkungen des Krieges auf das Bau- und Wohnungswesen. 18

a) Die Bautätigkeit. 18

b) Gesetzliche Maßnahmen zum Schutze der Mieter und Hausbesitzer. 20

II. Kapitel: Die Einwirkungen der Nachkriegszeit auf das Bau- und Wohnungswesen. 26

a) Die Zwangswirtschaft. 26

b) Das System der Baukostenzuschüsse und die Neubautätigkeit. 33

c) Der Stand der Wohnungsnot und der Bedarf an Wohnungen in zahlenmäßiger, wohnungspolitischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung. 40

III. Kapitel: Staatliche Sondermaßnahmen auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens in Rheinland und Westfalen. 43

a) Die Einwirkungen des Kohlenabkommens von Spaa auf den Wohnungsmarkt des rheinisch-westfälischen Industriegebietes. 43

b) Die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westf. Steinkohlenbezirk G. m. b. H. 44

c) Der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk. 47

IV. Kapitel: Vorschläge und Bestrebungen zur Hebung des Bau- und Wohnungswesens. 51

a) Kritische Betrachtung einiger wesentlicher Vorschläge. 51

A) zur Frage der Baugeldbeschaffung.

B) zur Frage der Ueberführung des Wohnbauwesens in die Gemeinwirtschaft.

b) Sozialisierungsbestrebungen im Baugewerbe. 55

V. Kapitel: Ein Weg zur Neubelebung der Wohnbautätigkeit. 62

Schlußwort.

Vorwort.

Von den gegenwärtigen Aufgaben unserer Volkswirtschaft drängt keine mehr auf eine schnelle und durchgreifende Lösung, als das Bau- und Wohnungswesen. Gerade dieses Gebiet befindet sich heute in einer Notlage, die von keinem anderen Zweig unseres Wirtschaftslebens übertroffen wird. Wurde dieser Notstand in seinem vollen Umfange von der Gesamtheit unseres Volkes bisher noch nicht empfunden, so liegt das daran, daß die Wohnungsnot nicht gleichzeitig und unmittelbar die Mehrzahl der Bevölkerung trifft, wie etwa die Nahrungsmittelnot im Kriege; denn derjenige, welcher eine Wohnung besitzt, merkt von der Wohnungsnot unmittelbar nichts, dagegen trifft denjenigen der überhaupt keine eigene Wohnung erhalten kann und sich mit völlig unzureichenden Räumen begnügen muß, die Wohnungsnot in ihrer ganzen Schwere. Der Neubautätigkeit, welche hier allein Abhilfe schaffen konnte, standen große Schwierigkeiten entgegen, die zum Teil ihren Grund hatten in dem herrschenden Baustoffmangel, zum Teil in der Schwierigkeit der Baugeldbeschaffung. Daher war man dazu übergegangen, als Wohnungen längst aufgegebene Räume wieder zu Wohnungszwecken zu benutzen, Dach- und Kellerräume, Werkstätten und Lagerräume und ähnliche Gebäude zu Wohnungen umzubauen, Wohnungsbaracken zu errichten und für größere Wohnungen Zwangseinquartierung vorzunehmen. Trotzdem man sich auf alle mögliche Weise zu helfen suchte, wuchs die Wohnungsnot von Tag zu Tag.

Angesichts dieser Notlage auf dem Wohnungsmarkt ist es wohl angebracht, einmal zu untersuchen, wie die Wohnungsnot in ihrem heutigen Umfange entstanden ist, welche Hemmungen der Neubelebung der Wohnbautätigkeit entgegenstanden, und welche Mittel und Wege eingeschlagen wurden, diesem Notstand abzuhelfen. Dieser Aufgabe soll die vorliegende Arbeit dienen. Darüber hinaus aber will sie einen Weg weisen, der geeignet ist, in tatkräftiger Weise die Wiederaufnahme der Neubautätigkeit einzuleiten.

Die Arbeit umfaßt das gesamte Bau- und Wohnungswesen. Die besondere Berücksichtigung von Rheinland und Westfalen erfolgte deshalb, weil sich die statistischen Unterlagen auf dieses Gebiet stützen, und hier besondere staatliche Maßnahmen auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens erforderlich waren. Das für die Arbeit erforderliche Material wurde zum Teil durch persönliche Erkundigungen gesammelt, zum Teil vom Baugewerkenamt Castrop zur Verfügung gestellt. Wertvolle Anregungen erhielt Verfasser ferner noch in den Sitzungen des Rheinisch-Westfälischen Ausschusses zur Förderung des Wohnungsbaues, der sich aus Mietern und Vermietern, aus Volkswirten und Baubeamten, aus Vertretern des Baugewerbes, des Baustoffhandels, der Architektenschaft, der Industrie und der Finanz zusammensetzt. Für die Uebernahme der Druckkosten spreche ich dem Ausschuß meinen Dank aus, insbesondere danke ich dem Schriftführer des Ausschusses, Herrn Syndikus Höfling für seine liebenswürdige Vermittlung und für die Ueberlassung des in der Abhandlung benutzten Materials.

Walter Bierbrauer.

Literatur-Verzeichnis.

a) Werke.

Benning, Th. Das Baugewerbe in der neuen Wirtschaft. Berlin 1921.

Damaschke, A. Die Bodenreform. Jena 1918.

Eberstadt, R. Handbuch des Wohnungswesens. Jena 1920.

Ellinger, A. Die Sozialisierung des Baugewerbes. Hamburg 1920.

„ Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens. Hamburg 1920.

Fuchs, C. I. Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege. München 1917.

„ Das Wohnungs- und Siedlungswesen nach dem Kriege. Tübingen 1917.

„ Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. Stuttgart 1918.

Haberland, G. Die Mietverhältnisse im Kriege. Berlin 1914.

Heyer, G. Soziale Wohnungsreform. Berlin 1918.

Kampffmeyer, H. Wohnungsnot und Heimstättengesetz. Karlsruhe 1919.

„ Wohn- und Siedlungspolitik. Karlsruhe 1920.

Köchling, W. Die organisierte, gemeinnützige Bautätigkeit in Rheinland und Westfalen unter der Einwirkung des Krieges. Münster'sche ungedruckte Dissertation 1921.

Naumann, Fr. Neudeutsche Wirtschaftspolitik. Berlin 1917.

Ott, Die Befreiung von der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen. Berlin 1921.

Schumacher, Fr. Die Kleinwohnung. Studien zur Wohnungsfrage. Leipzig 1917.

Stöhr, K. F. Der Baukredit. München 1921.

Wagner, M. Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten in und nach dem Kriege. Stuttgart 1917.

„ Die Sozialisierung der Baubetriebe. Berlin 1919.

„ Die Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens. Berlin 1920.

Walter, Fr. Bergarbeiter und Wohnungsfragen im Ruhrgebiet. Essen 1920

Warnack, Die Reichswohnungszählung von Mai 1918 in Preußen. Berlin 1920.

b) Zeitschriften Berichte und Akten.

Gesetz betreffend Verbandsordnung für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 5. Mai 1920. Herausgegeben auf Veranlassung des Verbandspräsidiums des Siedlungsverbandes. Essen 1920.

Reichsarbeitsblatt Jahrgang 1914 bis Juni 1921

Wirtschaftliche Nachrichten aus dem Ruhrbezirk. Jahrgang 1920 bis Juni 1921. Amtliches Blatt der Handelskammern Bochum, Dortmund, Duisburg, Wesel und Essen.

Volkswohlfahrt. Jahrgang 1920, Amtsblatt und Halbmonatsschrift des Preußischen Ministeriums für Volkswohlfahrt.

Denkschrift über die Lage des Wohnungswesens. Castrop. Rhein.-Westf. Ausschuß zur Förderung des Wohnungsbaues.

Zeitschrift für Wohnungswesen 1914 bis 1921.

Rheinische Blätter für Wohnungswesen, Bauberatung. Jahrgang 1914 bis Juni 1921. Düsseldorf.

Reichsgesetzblatt. Jahrgang 1914 bis 1920.

Preußische Gesetzsammlung. Jahrgang 1914.

Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete. Jahrgang 1921 bis Juni.

Soziale Bauwirtschaft. Jahrgang 1921 bis Juni.

Tageszeitungen.

Reichstagsverhandlungen, Sten. Berichte und Drucksachen.

Die Träger der Wohnungsproduktion vor dem Kriege.

Als in der Mitte des vorigen Jahrhunderts das deutsche Wirtschaftsleben seinen Aufschwung begann, insbesondere durch die Schaffung von Eisenbahnen der Verkehr sich entwickelte, setzte ein starkes Wachstum der Städte ein. Zahllose Arbeitskräfte, die bisher in der Landwirtschaft beschäftigt wurden, zogen in die Städte, in die neu entstandenen Industriebezirke. Lebten 1871 auf dem platten Lande noch 26,22 Millionen Menschen, so waren es 1910 noch 25,95 Millionen, während in der gleichen Zeit die Stadtbevölkerung aber von 14,79 auf 39,97 Millionen angewachsen ist[1]).

Vom Hundert der Bevölkerung befinden sich:[2])

	auf dem platten Lande, Gemeinden mit unter 2000 Einwohnern	in Landstädten mit 2—5000 Einwohnern	in Kleinstädten 5—20000 Einwohnern	in Mittelstädten 20—100000 Einwohnern	in Grossstädten 100000 u. mehr Einwohnern
1871 . . .	63,9	12,4	11,2	7,7	4,8
1910 . . .	40,0	11,2	14,1	13,4	21,3

Die vorhandenen Wohnungen reichten natürlich für diese Massenanhäufung von Menschen bei weitem nicht aus, zumal mit der fortschreitenden „Citybildung" in den Großstädten im Innern viele Wohnhäuser beseitigt und durch Waren- und Geschäftshäuser ersetzt wurden.[3]) Es mußten also neue Wohnungen geschaffen werden. Eine Aufgabe, die neben den öffentlichen Gewalten, besonders der privaten Bautätigkeit zufiel. Letzterer umsomehr, als Staat und Gemeinden dieser so überaus wichtigen Aufgabe lange Zeit verständnislos gegenüberstanden. Für die private Bautätigkeit bedeutete der so plötzlich eintretende Aufschwung des wirtschaftlichen Lebens den Anfang zu einer ganz neuen Entwicklung. Bisher war lediglich auf Bestellung gebaut worden. Der Bauunternehmer baute also für einen bestimmten Empfänger und nicht auf eigene Rechnung und Gefahr. Nunmehr aber geht er dazu über, neben Erwerbshäusern in der Hauptsache Mietshäuser herzustellen. Die Wohnungserzeugung ist keine einheitliche Produktionstätigkeit mehr, sondern setzt sich jetzt aus einer Reihe verschiedener Vorgänge mit verschiedenen wirtschaftlichen Trägern zusammen. Der erste wirtschaftliche Vorgang ist der Erwerb des Grund und Bodens, der in der Regel durch einen gewerbsmäßigen Bodenhändler erfolgt. Bei der Zusammenlegung der Grundstücke für Bauzwecke haben die Gemeinden, falls das Gemeindeinteresse (Herstellung von Straßen, Stadterweiterungen usw.) es erfordert, das Recht mitzubestimmen. Der eigentlichen Bebauung gehen also schon oft eine Reihe wichtiger privater und öffentlicher Rechtsgeschäfte voraus, deren Erledigung allerdings nicht

[1]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 40.
[2]) C. J. Fuchs, siehe Anm. 1, S. 40.
[3]) C. J. Fuchs, Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, S. 1. ff.

der Grundstückshändler zu übernehmen pflegt, sondern durch eine neue Persönlichkeit, dem Bauunternehmer, ihre Erledigung finden. Dieser wiederum erteilt einem Bauhandwerker, falls er nicht selbst Bauhandwerker ist, den Bauauftrag. Der Erwerb des Bodens, die Herrichtung der baureifen Grundstücke und die Bebauung selbst erfordern größere Kapitalien, die der Bauunternehmer oder der Bauhandwerker in der Regel nicht besitzt. Sie müssen sich daher dieses Geld als Darlehen gegen hypothekarische Sicherheit verschaffen. So tritt als weitere sehr wichtige Person der Baugeldgeber hinzu. Da die bisher genannten Wirtschaftspersonen meistens nicht die Absicht haben, das erstellte Haus zu behalten und die Wohnungen zu vermieten, so hat als weitere Person der Hausbesitzer, der gewerbsmäßige Vermieter in die Reihe der Wirtschaftssubjekte einzutreten welche die Wohnungsherstellung übernommen haben. Auch der Hausbesitzer hat in den meisten Fällen nicht genügend Kapital, um das Haus zu erwerben und bedarf daher noch des Hypothekengeldgebers. Mit dieser Person schließt diese Gliederung, welche das Ergebnis der neuzeitlichen Entwicklung ist.[1])

Welch große volkswirtschaftliche Bedeutung die Bautätigkeit nach dieser Entwicklung gewann, zeigt die Berufs- und Betriebszählung von 1907, wonach im Baugewerbe insgesamt 233 000 Betriebe, darunter 208 000 Hauptbetriebe, vorhanden waren. Diese Betriebe beschäftigten im ganzen 1 564 000 Personen, d. h. also, daß das Baugewerbe unter Berücksichtigung der Familien der von ihm beschäftigten Personen ungefähr einem Zehntel des deutschen Volkes Nahrung und Unterhalt gab. An Zahl der Betriebe wurde das Baugewerbe vom Handelsgewerbe (1 008 000 Betriebe), Bekleidungsgewerbe (733 000), der Gast- und Schankwirtschaft (374 000), dem Nahrungs- und Genußmittelgewerbe (300 000) und dem Holz- und Schnitzstoffgewerbe (241 000) übertroffen, an Zahl der Betriebspersonen nur vom Handelsgewerbe, welches 2 064 000 Personen beschäftigte.[2])

Der jährliche Kapitalbedarf der Bautätigkeit für eine der Bevölkerungsvermehrung entsprechende Wohnungsherstellung vor dem Kriege wird auf rund 1 Milliarde Mark geschätzt.[3]) Der Baumarkt war also in großem Maße vom allgemeinen Geldmarkt abhängig. Da sich in der heutigen Zeit die Frage der Baugeldbeschaffung zu der Kernfrage jeder Siedlungsaktion ausgewachsen hat und noch ohne Lösung ist, ist es von besonderem Interesse, zu untersuchen, wie die Beschaffung des Baugeldes vor dem Kriege vor sich ging.

Ehe der Darlehensgeber, Privatmann oder ein Bankinstitut ein Geldgeschäft abschließt, überzeugt er sich zunächst, ob der Darlehensnehmer, in unserem Falle der Bauunternehmer, kreditfähig ist, und weiter, ob das beliehene Objekt Aussicht auf ein sicheres Unternehmen bietet, ob sich also das beliehene Gebäude nach seiner Herstellung rentieren wird. Ein Bauwerk rentiert sich dann, wenn die erzielte Rente, die Bruttorente, im Jahre höher ist, als die jährlichen Zinsen aus den auf Bauplätzen und auf dem Baubjekt lastenden Obligationen wie Hypotheken, Annuitätskapitalien usw. Das Baudarlehen wurde in Form von Hypotheken und kurzfristigen Krediten gewährt.[4])

Die größte Bedeutung für die Baukreditgewährung hatten die Hypo-

[1]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 46 ff.
[2]) C. J. Fuchs, desgl. S. 247.
[3]) C. J. Fuchs, desgl. S. 247.
[4]) K. F. Stöhr, Der Baukredit, S. 20 ff.

thekenbanken. Hier waren jedoch durch das Hypothekenbankgesetz vom Jahre 1899 § 12 die Einschränkung getroffen worden, daß die zur Deckung von Hypothekenpfandbriefen verwendeten Hypotheken an Bauplätzen, sowie an noch nicht fertiggestellten Neubauten zusammen den zehnten Teil des Gesamtbetrages zur Deckung der Hypothekenpfandbriefe benützten Hypotheken, sowie den halben Betrag des eingezahlten Grundkapitals nicht überschreiten dürften. Vordem hatten sie das Baugeldergeschäft teilweise in einem erheblich größeren Umfange betrieben. Die Auszahlung des Baugelddarlehens erfolgte in Raten nach Fortschreiten des zu errichtenden Baues. Die erste Rate ist zahlbar nach Fertigstellung der Kellerdecke, die zweite nach Verlegung der Balken über dem 1. Stockwerk, die dritte nach entsprechendem Ausbau des 2. Stockes usw.; in der Praxis spricht man von ersten, zweiten Tramlager. Weitere Zahlungen erfolgen nach Fertigstellung des Rohbaues. Anschlagen des Dachstuhles und Herstellung der Spenglerarbeiten, Putzarbeiten, Legen der Fußböden, Anschlagen von Tür und Fenster. Neben diesen materiellen Bedingungen werden bestimmte Zahlungstermine festgelegt. Hierdurch wird erreicht, daß der Bauunternehmer bei der Erstellung des Hauses an eine bestimmte Zeit gebunden ist, und das Baugelddarlehen seinem Zweck entsprechend verwendet wird. Weitere Kreditgeber sind die privaten Versicherungsgesellschaften, jedoch nur soweit, als die Darlehen nicht von den den Prämien-Reservefonds bildenden Vermögensbeständen genommen werden. Im Uebrigen sind die Beleihungen von Neubauten nur zulässig in den Grenzen, die von der Satzung der Gesellschaft oder durch die Anordnung der Aufsichtsbehörde gesteckt sind. Auch die Sparkassen gaben Baudarlehen gegen hypothekarische Sicherheit an Private in Form eines gewöhnlichen Realkredits. Große Sicherheit für den Darlehensnehmer bildeten auf Grund ihrer Satzung die Kreditvereine und ähnliche Anstalten. Ihre Mitglieder setzen sich nämlich im wesentlichen aus Haus- und Grundbesitzern, Handwerk- und Gewerbetreibenden usw. zusammen. Durch langfristige Amortisationshypotheken gewährleisten sie ihren Mitgliedern eine gesicherte Kapitalanlage. Die Darlehensnehmer bieten ihrerseits durch Einlage ihrer Gebäudewerte in den Fonds des Vereins diesem einen allseitig guten Kredit nach außen und innen. Größere Bedeutung hatten ferner die umfangreiche Gruppe der öffentlichen Bodenkreditinstitute, privaten Bodenkreditgesellschaften und dergl. Eine ziemliche Bedeutung für Baukreditgebung in Form von Hypotheken hatten teilweise eine größere Zahl von Stiftungen, die privater, öffentlicher oder kirchlicher Natur sein können. Die ausgeliehenen Gelder bestehen, wie gesagt, in Hypotheken, und zwar gibt es bei diesen Stiftungen eine besondere Art der Hypotheken, die sogenannten Ewigkeitsgelder, das sind I., II. und III. Hypotheken, die mit 4½ Prozent zu verzinsen sind. Unter normalen Verhältnissen werden sie nie gekündigt und es besteht für sie auch kein Kündigungszwang. Eine Hauptquelle für Baugeldsuchende war das Privatkapital, welches in erheblichem Maße den Interessenten Baugelddarlehen zur Verfügung stellte, die als kurz- oder langfristige Kredite gegeben wurden. Letztere in Form von ersten und nachstelligen Hypotheken. Darlehensgeber- und -nehmer vereinbarten bei diesem Geldgeschäft in einem notariellen Vertrag Zinsfuß, Kündigungsart und Sicherungsform. Hierbei setzte sich der Darlehensnehmer oft der Gefahr aus, daß seine Geldnot von dem Geldgeber in wucherischer Weise ausgenutzt wurde. Als indirekte Baugeldgeber kamen dann noch die Baumaterialienlieferanten und Bauhandwerksmeister in Betracht.[1])

[1]) K. F. Stöhr, Der Baukredit, S. 22 ff.

Dies waren im wesentlichen die Quellen für die Baugeldbeschaffung. Da vor dem Kriege sich das Großkapital wohl mit der Bodenspekulation, nicht aber unmittelbar mit der Wohnungsherstellung befaßte, war dies häufig ein Betätigungsfeld von größtenteils kapitalschwachen Unternehmern geworden. Hand in Hand hiermit ging die Bodenspekulation, die im Umkreis der Städte Grundstücke in großer Zahl zu billigem Gelde aufkaufte und lange Zeit zurückhielt, bis der Wert des Geländes stark gestiegen war. Diese Absichten der Bodenspekulanten wurden teilweise unterstützt durch eine falsche Handhabung in der Fluchtlinienfestsetzung der Gemeinden. Der Bauunternehmer, der das Gelände zu übermäßig hohen Preisen erwerben mußte, hatte seinerseits, um den Bau für sich rentierlich zu gestalten, das größte Interesse daran, in dem Hause für möglichst viele Mieter Wohnungen zu schaffen. So entstanden die Massenmietshäuser, die „Mietskasernen", ein Typus der neueren städtischen Bauweise in Deutschland, der von Berlin ausgehend in den meisten deutschen Großstädten üblich war. Die Mieten in diesen Häusern waren für die damalige Zeit sehr hoch. Sie betrugen bis zu einem Viertel des Einkommens der Mieter. Infolgedessen waren diese vielfach gezwungen, Aftermieter aufzunehmen, um die hohe Miete aufbringen zu können. So waren in diesen Massenmietshäusern eine unverhältnismäßig hohe Zahl von Personen in gänzlich unzureichenden Räumen eng zusammengepfercht, was die schlimmsten gesundheitlichen und sittlichen Folgen zeitigte. Eine Tatsache, die auf die Dauer für unser gesamtes volkswirtschaftliches Leben von ungeheurem Schaden sein mußte.

Es muß festgestellt werden, daß diese Bauten in der Hauptsache auf kapitalschwache Bauunternehmer, die größtenteils nicht einmal Fachleute waren, zurückzuführen sind. Da diese von vornherein mittellos waren, womöglich noch andere Schulden zu tilgen hatten und für sich möglichst viel Gewinn bei diesem Unternehmen herausschlagen wollten, ist es erklärlich, daß das Baugeld häufig genug nicht in die Hände der Baulieferanten und Bauhandwerker kam. So bildete sich einer der größten Schäden der privaten Wohnungserstellung, der „Bauschwindel", heraus, der in engem Zusammenhang mit dem Bodenspekulantentum steht. Dem würde am besten ein kapitalkräftiges Unternehmertum entgegenwirken, indem das Großkapital, welches sich, wie bereits oben erwähnt, nur mit der Bodenspekulation befaßte, an die Wohnungserstellung selbst herangeht. Der Arbeitgeberbund für das deutsche Baugewerbe will dem Bauschwindel durch die Errichtung einer Hauptbank für Hypothekenschutz und von Hypothekenschutzbanken, welche in erster Linie der Sicherung des notwendigen Kredits dienen sollen, entgegentreten. Diese Anstalten haben dann nach Prüfung der Verhältnisse des Bauherrn den Hypothekenschutz (Bürgschaftsübernahme) nur zu gewähren, wenn mit der geschützten Hypothek in erster Linie die noch vorhandenen Baurestforderungen getilgt werden[1]).

Rheinland und Westfalen, neben anderen nördlichen und nordwestlichen Teilen Deutschlands, wurden von dieser neuzeitlichen Entwicklung im Wohnungsbau fast garnicht betroffen. Hier hatte sich das Kleinhaus im wesentlichsten Bestandteil noch erhalten, wie nachstehende Tabelle zeigt:[2])

[1]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 254.

[2]) Nach den Ergebnissen der Reichswohnungszählung vom Mai 1918 in Preußen vom Verfasser zusammengestellt.

	Wohnhäuser mit Wohnungen						
Reg.-Bez	1—4	5—8	9—10	11—20	21—30	31—40	41—50
Münster	61585	6404	327	129	2	—	—
Arnsberg	99520	28250	4300	2200	22	3	—
Düsseldorf	231639	41020	5279	2801	28	1	1

Reg.-Bez.	Wohnhäuser insgesamt	Bewohner insgesamt
Münster	68447	706590
Arnsberg	134295	1854463
Düsseldorf	280769	3013998

Im Regierungsbezirk Münster enthalten also ca. 90 Prozent der gesamten Wohnhäuser nur 1 bis 4 Wohnungen, in Arnsberg ca 75 Prozent und im Regierungsbezirk Düsseldorf ungefähr 83 Prozent. Hier also wurde die Bevölkerung vor der Kasernierung in den Massenmietshäusern bewahrt, während andererseits Wohnungen erstellt wurden, die in sozialer und hygienischer Hinsicht die Hofwohnungen der Mietskasernen weit überragen.

Beim Kleinhausbau übernimmt entweder ein Handwerker den Bau und führt die Arbeiten seines Gewerbes selbst aus, während er für die übrigen Handwerkerarbeiten andere Handwerker heranzieht, oder es befassen sich private Bauunternehmer mit dem spekulativen Kleinhausbau. Das finanzielle Risiko ist nicht so groß wie beim Massenmietshaus. Der Grundstückswert fällt im allgemeinen nicht so ins Gewicht, so daß die private Bautätigkeit das Geschäft in solider Weise durchzuführen in der Lage ist.

Bei der Beurteilung der bisherigen Wirksamkeit der privaten Bautätigkeit wird meistens der Fehler gemacht, daß man sie für die aus dem bisherigen System entstandenen Mängel verantwortlich macht. Aber zu der Zeit, als sich dieses System der Wohnungserstellung entwickeln konnte, stand das gesamte Wirtschaftsleben unter dem Zeichen des freiwirtschaftlichen, individualistischen Prinzips, wo man die größte Kraftentfaltung von dem Wettkampf der freien Konkurrenz erhoffte. Unter dem Eindrucke dieser Zeitanschauung sind vielfach die Befugnisse wie Aufstellung des Bebauungsplanes, baupolizeiliche Vorschriften und dergl., die damals wie heute den öffentlichen Gewalten zustanden, von diesen falsch gehandhabt worden. Man muß sie daher zum erheblichen Teil für die heutigen Mißstände im Wohnungswesen mit verantwortlich machen. „Gerade damals, als eine planmäßige Wohnungspolitik für Staat und Gemeinde doppelt notwendig gewesen wäre, standen Staat und Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist diesen Aufgaben verständnislos gegenüber.[1])

Da es der privaten Bautätigkeit allein nicht möglich war, den so plötzlich eintretenden Anforderungen an den Wohnungsmarkt gerecht zu werden, mußte von anderer Seite die Wohnungsproduktion unterstützt werden. Es war zunächst die Industrie, welche in steigendem Maße dazu überging, schon in ihrem eigenen Interesse, für ihre Arbeiter und Angestellten selbst Wohnungen zu schaffen. Ihre Tätigkeit betrifft entweder die Errichtung von an die Arbeiter und Angestellten zu vermietenden Wohnungen und von Häusern, die nicht vermietet, sondern als Eigenheim abgegeben werden sollen, oder die Förderung der Wohnungsbautätigkeit durch Gründung, Beteiligung oder Unterstützung von Baugenoss-

[1]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 249.

enschaften, Gesellschaften m. b. H. und Bauaktiengesellschaften durch Abgabe von kostenfreiem oder billigem Bauland, Gewährung von Baugeld, Bauprämien usw.[1]) Allein in Rheinland und Westfalen waren bis 1914 insgesamt weit über 200 000 Wohnungen von den großen industriellen Werken und Zechen erstellt.[2]) Insbesondere hat die Großindustrie mit großen Mitteln Siedlungen aufgebaut, die in sozialer und hygienischer Hinsicht vorbildlich und geeignet sind, das Gemeinwohl in hohem Maße zu fördern, was in hervorragender Weise die bekannten Krupp'schen Wohnsiedlungen in Essen zeigen. Zu einer großzügigen Wohnungspolitik mußten sich die Zechenverwaltungen des Ruhrbezirks entschließen. Bei dem Mangel an Arbeitskräften mußten sie große Mengen von Arbeitern von außerhalb holen und für sie selbst Wohnungen bereitstellen. Die letzten Feststellungen über die Zahl dieser Werkswohnungen sind nach dem Stande vom 5. Januar 1919.[3]) Nach diesen Ermittlungen belief sich die Zahl der im niederrheinisch-westfälischen Steinkohlenbergbau zur Verfügung stehenden Werkswohnungen in rund 38 000 Häusern auf etwa 120 000. Von der Belegschaft von 413 000 Mann wohnten etwa 41 Prozent in Zechenhäusern oder Menagen. Aus den der Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten zur Verfügung stehenden Mitteln sind bis Ende Dezember 1920 1150 Wohnungen gebaut worden, weitere 4451 Wohnungen, für die die Baukosten bewilligt sind, sind zum großen Teil im Bau begriffen. Außerdem sind seitens der Werke mit ausschließlich eigenen Mitteln Wohnungen für Angestellte und Arbeiter erbaut worden. Im Jahre 1920 stellte sich die Zahl der in Bau genommenen Wohnungen dieser Art auf 3765, davon sind 1848 Wohnungen bereits bezogen, 1001 Wohnungen sollten bis zum 1. März 1921 bezogen werden, der Rest von 916 Wohnungen später.

Die Wohnungsfürsorge seitens der Arbeitgeberschaft birgt neben den persönlichen Vorteilen für den Arbeiter oder Angestellten selbst so großen volkswirtschaftlichen Wert in sich, daß die geringen Nachteile dagegen verschwinden. Sie macht den Arbeiter seßhaft, verschafft ihm ein gemütliches Familienleben und steigert dadurch seine Arbeitsfreudigkeit und seine Leistungsfähigkeit. Die Mietsätze sind sehr gering, meistens 10—30 Prozent, ja sogar 50 Prozent und darüber hinaus (Ruhrzechen) billiger als die ortsüblichen.[4]). In der Regel werden die Mieten vom Wochenlohn in kleinen Beträgen abgehalten, was auch von dem Arbeiter als günstig und zweckmäßig angesehen wird.[5]) Gegenüber diesen mannigfachen Vorzügen fällt der Nachteil, daß bei dem Wohnungsbau der Arbeitgeber das Arbeits- und Mietsverhältnis eng verquickt wird, insofern nämlich, als die Entlassung aus dem Arbeitsverhältnis jedesmal auch die Kündigung des Mietsverhältnisses zur Folge hatte, wohl weniger ins Gewicht.

Ebenso beteiligten sich Reich, Staat und Gemeinden an der Wohnungserstellung für ihre Arbeiter und Angestellten und zwar in folgenden 3 Formen:[6])

[1]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, S. 264.

[2]) C. J. Fuchs, Die Wohnungsfrage vor und nach dem Kriege, S. 265 ff.

[3]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete, Nr. 11, S. 852.

[4]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, S. 271.

[5]) C. J. Fuchs, desgl. S. 270.

[6]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, Seite 502 ff.

a) durch Eigenbau von Kleinwohnungen,
b) durch Gewährung von Baukrediten,
c) durch Hergabe billigen Baulandes oder Verleihung desselben im Erbbaurecht.

Die Leistungen des Reiches für die Wohnungsproduktion waren bisher ziemlich gering. Im Eigenbau betätigte sich das Reich durch die Erstellung von Kleinwohnungen im Bereiche der Marine- und Postverwaltung und des Kanalamtes. Seit 1901 besteht ein Wohnungsreservefonds, der der allgemeinen Wohnungsfürsorge des Reiches für seine gering besoldeten Angestellten und Arbeiter dient. Aus diesem Fonds werden Beihilfen zum Bau von Kleinwohnungen teils an Private, teils an gemeinnützige Bauunternehmungen gewährt. Ferner konnten Mittel bereitgestellt werden, um Baugelände zu erwerben. Seit dieser Zeit ist das Reich immer mehr dazu übergegangen, den Bau von Wohnungen aufzugeben und durch Unterstützung der Baugenossenschaften dasselbe Ziel zu erreichen.[1])

Ueber die Betätigung der Einzelstaaten im Reiche diene als Beispiel Preußen. In Preußen nahm der staatliche Eigenbau eine wesentlich wichtigere Rolle ein als im Reich. Bis 1909 waren hier annähernd 80 000 Wohnungen für die Arbeiter und Beamten errichtet.[2]) In den Jahren 1895 bis 1913 hat Preußen zur Besserung der Wohnverhältnisse von Arbeitern, die in staatlichen Betrieben beschäftigt sind und von gering besoldeten Staatsbeamten, gesetzlich bewilligte Mittel in Höhe von insgesamt 193 Millionen Mark zur Verfügung gestellt. Für die Errichtung von staatseigenen Bauten wurden im ganzen 89 Millionen Mark verwendet. Diese Summe verteilte sich wie folgt auf 3 Verwaltungen. Die Eisenbahnverwaltung erhielt 57 611 005 Mark, die Bergverwaltung 29 029 868 Mark und die Bauverwaltung 1 759 657 Mark. Bis zum 1. Oktober 1915 hatte die Eisenbahnverwaltung 11 092 Wohnungen erstellt, die Bergverwaltung 6547 und die Bauverwaltung 339.[3])

Die Betätigung der Gemeinden im Eigenbau war bisher sehr gering. Sie verkauften entweder die von ihnen erbauten Häuser weiter, mit oder ohne Kontrolle über die Benutzung und Verwertung derselben, oder sie behielten die Häuser und vermieteten sie. Mehr Bedeutung hatten sie für die Baukreditgebung, wo sie auch wohl in der Folgezeit die erste Stelle einnehmen werden, da fast die meisten übrigen Kreditquellen versagen.[4]) In Preußen setzte infolge des Ministerialerlasses vom 19. März 1901 „wegen der zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse zunächst zu ergreifenden Maßnahmen" eine lebhaftere Tätigkeit der Gemeinden und Kommunalverbände ein.[5])

Seit den 90er Jahren erlangte ein anderer Zweig der gemeinnützigen Bautätigkeit, die organisierte gemeinnützige Bautätigkeit, die durch private Vereinigungen der verschiedensten Organisationsformen ausgeübt wird, steigende Bedeutung. Sie haben entweder das Ziel, Verkaufshäuser zu errichten, oder Mietshäuser, die in dem Besitz des Unternehmens bleiben und nur mietweise überlassen werden.[6]) Die für diesen Zweck gewählte Form kann eine unpersönliche, in Gestalt einer Aktiengesellschaft oder

[1]) Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 298 ff.

[2]) Kampffmeyer, Wohn- und Siedlungspolitik, S. 109.

[3]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 298 ff.

[4]) Stöhr, Der Baukredit, S. 74 ff.

[5]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 514.

[6]) Stöhr, Der Baukredit, S. 77.

Gesellschaft m. b. H. sein, oder sie kann das persönliche Moment in den Vordergrund schieben, was wir bei Genossenschaften und Vereinen zum Ausdruck gebracht finden. Mit Bezug auf die äußere Form sind gegenwärtig 4 Arten der Bauvereinigungen zu unterscheiden:[1])

1. die Gesellschaft m. b. H.
2. die Aktiengesellschaft,
3. die Genossenschaft,
4. der eingetragene Verein.

Die Gesellschaft m. b. H. hat bisher nur geringe Erfolge im Wohnungsbau aufzuweisen. Von größerer Bedeutung dagegen ist die Aktiengesellschaft, die namentlich im Rheinlande eine stärkere Verbreitung gefunden hat. Im Prinzip arbeiten beide Arten von Gesellschaften auf einer geschäftsmäßigen Grundlage, da sie beide eine Verzinsung des eingelegten Kapitals erstreben und das eingelegte Kapital dauernd für den bestimmten Zweck gebunden wird. Allerdings befinden sich die Anteile zum größten Teil in den Händen gemeinnützig denkender Kapitalisten, die auf eine Verzinsung ihrer Einlage nicht rechnen und unter Umständen auch den Kapitalbetrag opfern. Diese Gesellschaften stützen sich mehr auf den Wohltätigkeitssinn der besitzenden Klassen und haben mehr den Charakter von fürsorglichen Unternehmungen, was schon daraus hervorgeht, daß diejenigen, die die Fürsorge betrifft, nicht in der Lage sind, Anteile an den Gesellschaften in der vorgeschriebenen Höhe zu erwerben. Den gleichen gemeinnützigen Charakter der Fürsorge tragen auch die eingetragenen Vereine, die sich in der Hauptsache mit dem Bau von Kleinwohnungen befassen. Das Betriebskapital bilden die ohne Anspruch auf Verzinsung eingezahlten Mitgliederbeiträge und sonstige Zuwendungen von gemeinnütziger Seite. Die sozialpolitisch beste Form unter den gemeinnützigen Bauvereinen ist die Baugenossenschaft, bei der sich eine größere Anzahl von Wohnungskonsumenten auf dem Wege der Selbsthilfe zusammenschließen und einen Verband bilden. Die Baugenossenschaften setzen sich zum Teil aus Wohnungsinteressenten aller Handwerke zusammen oder nur aus Reichs- und Staatsangestellten. Sie bauen teils Erwerbshäuser, teils Mietshäuser. Die Zahl der von den Baugenossenschaften im Reiche errichteten Wohnungen wird auf rund 90 000 geschätzt.[2]) Nach dem Jahrbuch des Allgemeinen Verbandes der auf Selbsthilfe beruhenden deutschen Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften für 1915 wird die Zahl der Baugenossenschaften für das Jahr 1914 auf 1538 angegeben.[3])

Wie sehr gerade dieser Zweig der gemeinnützigen Bautätigkeit, der auf dem Wege der Selbsthilfe das Wohnungsbedürfnis decken will, Anklang gefunden hat, zeigt nachstehende Tabelle, die ein Bild über die Entwicklung der organisierten gemeinnützigen Bautätigkeit in Rheinland und Westfalen gibt.[4])

	1902	1908	1914	1. Jan. 1921
Bauvereine	189	264	362	554
Baugenossenschaften	153	218	307	468
Bauvereine anderer Rechtsformen	36	46	55	86
Mitgliederbestand	22566	32145	45397	70245

[1]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S. 544 ff.
[2]) Stöhr, Der Baukredit, S. 82.
[3]) Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, S 545.
[4]) Köchling, a. a. O. S. 5. Die Tabelle wurde durch die Rubrik unter 1921 nach weiteren Zahlenangaben von Köchling vom Verfasser ergänzt.

1902 waren seitens dieser Bauvereine erst 10 434 Wohnungen erstellt, im Jahre 1914 war diese Zahl auf das Dreifache gestiegen, nämlich auf 33 536 Wohnungen im Gesamtwerte (einschl. des unbebauten Geländes) von 185 Millionen Mark.[1]) Während des Krieges von 1914 bis 1919 sind rund 3500 weitere Wohnungen errichtet worden,[2]) was dem allgemeinen Rückgang in der Wohnungsproduktion während des Krieges entspricht. In den beiden ersten Jahren nach dem Kriege 1919/20 folgten weitere 10 620 Wohnungen.[3]) Mit dieser Zahl stehen die gemeinnützigen Bauvereine in der Gesamtwohnungserstellung von Rheinland und Westfalen nach dem Kriege an erster Stelle; denn ihr Anteil an der Wohnungsproduktion beträgt 54,9 Prozent, während derjenige der Gemeinden 30,2 Prozent und derjenige der Privatbautätigkeit nur 14,9 Prozent beträgt.[4])

Neben diesen quantitativen Leistungen der gemeinnützigen Bauvereine stehen die qualitativen, wodurch sie in günstiger Weise auf das gesamte Bau- und Wohnungswesen einwirkten. „Durch die Bevorzugung der Gartenstadtsiedlung, durch eine Reform des städtischen Mietshauses, besonders aber durch eine weiträumige, gesunde Blockaufstellung mit Garten und Spielplätzen hat die organisierte gemeinnützige Bautätigkeit mustergültige Arbeit geleistet und so befruchtend und segensreich auf die ganze Bauweise eingewirkt, eine Tatsache, die sogar von ihren Gegnern anerkannt wird.[5])

Hiermit schließt die Reihe der bisherigen Träger der Wohnungsproduktion. Trotz mancher Mängel, die sich bei der Bewältigung der ihnen obliegenden gewaltigen Aufgaben herausgebildet haben, sind ihre Leistungen doch hervorragend und haben bewirkt, daß trotz der so plötzlichen Ansammlung von Bevölkerungsmassen, hervorgerufen durch die so schnelle Entwicklung der Industrie, keine Wohnungsnot entstand, die für das gesamte wirtschaftliche Leben Deutschlands hätte verhängnisvoll werden können. Kein anderer als sie ist daher geeignet, Träger der zukünftigen Wohnungsproduktion zu sein, was Oberbürgermeister Beck betont, indem er die nach seiner Ansicht einzig richtige Reihenfolge der für die Zukunft zur Wohnungsproduktion berufenen Faktoren wie folgt annimmt.[6]) An der Spitze dieser Faktoren soll die private Bautätigkeit stehen, die in ihren Bewegungen und in ihrer Entwicklung möglichst ungehindert sein muß. Vor dem Kriege war das Privatbaugewerbe mit mindestens 85 Prozent an der Wohnungserstellung beteiligt. Da aber trotz der privatwirtschaftlichen Wohnungsproduktion noch erhebliche Lücken bleiben werden, tritt an zweite Stelle die gemeinnützige Bautätigkeit, wozu Beck auch die Tätigkeit der Arbeitgeber rechnet. An letzter Stelle soll dann, soweit noch nötig, der Eigenbau von Häusern durch die Gemeinde oder andere öffentlichen Verbände stehen.

[1]) Köchling, a. a. O. S. 5.
[2]) Köchling, desgl. S. 68.
[3]) Köchling, desgl. S. 122.
[4]) Köchling, a. a. O. S. 123. [5]) Köchling, a. a. O. S. 7.
[6]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 305.

I. Kapitel.

Die Einwirkungen des Krieges auf das Bau- und Wohnungswesen.

a) Die Bautätigkeit.

Die Wirkungen, die der Krieg auf das ganze Wirtschaftsleben ausübte, waren von besonders einschneidender Bedeutung für das Bau- und Wohnungswesen. Durch die Anforderungen des Krieges war das Kapital vollauf in Anspruch genommen, sodaß für den Baumarkt wenig oder garnichts blieb. Mit dem Fortschreiten des Krieges wurde die Erstellung von Neubauten infolge Arbeitermangels durch die Einziehung der Bauarbeiter zum Heeresdienst und durch die Erhöhung der Produktionskosten infolge steigender Lohn- und Materialpreise immer mehr erschwert. Der zunehmende Mangel an Arbeitskräften erforderte dann schließlich im Jahre 1916 die vollständige Zurückstellung sämtlicher Bauvorhaben. Daher ergingen seitens der stellv. Generalkommandos im Jahre 1916 allgemeine Bauverbote, wonach jedwede Bautätigkeit, sofern sie nicht in unmittelbarem militärischen Interesse erfolgte, untersagt wurde, wodurch man die wenigen verfügbaren Arbeiter im Baugewerbe ausschließlich für die zahlreichen Bauten der Heeresverwaltung verwenden wollte.[1]) Im Jahre 1917 ging man dann noch dazu über, diese Bauverbote dahin zu verschärfen, daß auch Reparaturen konzessionspflichtig wurden.[2]) Wie scharf dieses Verbot gehandhabt wurde, erwähnt Humar gelegentlich einer Besprechung im Reichswirtschaftsrate.[3]) Hiernach war es nach der Beschlagnahme der Baumaterialien nicht möglich, von der Heeresverwaltung auch nur einen geringen Teil von Baustoffen zu bekommen, um wenigstens die notwendigsten Reparaturen ausführen zu können. Humar hat persönlich in München eine Kommission, die für die Rationierung maßgebend war, durch alle Stadtteile Münchens geführt. Er hat ihnen in den Jahren 1916 und 1917 die Dächer gezeigt, daß ohne Rostschutzfarbe Blechdächer verrosten, daß es hineinregnet. Er hat ihnen ferner Stellen gezeigt, wo Häuser aus Mangel an Material für Instandsetzungsarbeiten zugrunde gingen. Aber es war alles vergebens. Es wurde kein Material freigegeben. Damit gab man den deutschen Hausbesitz dem Verfall preis. Erst im Jahre 1918, als sich die Lage auf dem Wohnungsmarkte derart verschärfte, daß eine Wohnungsnot bei Kriegsende mit Bestimmtheit zu erwarten war, lockerten die öffentlichen Zentralgewalten die straffe Kriegsbewirtschaftung, indem sie die benötigten Baustoffe freigaben und, indem sie ferner die Wiederaufnahme der Bautätigkeit dadurch zu ermöglichen und zu fördern suchten, daß sie die vielfach strengen baupolizeilichen Vorschriften milderten.[4]) Inzwischen waren aber die Baumaterialienpreise und die Arbeitslöhne derart gestiegen, daß sich der Häuserbau für die private Bautätigkeit ohne

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1916, S. 218.
[2]) Köchling, a. a. O. S. 67.
[3]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete, Jahrgang 1921 Nr. 13, S. 99.
[4]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918, S. 151.

fremde Hilfe zur Abbürdung der Baukostenüberteuerung nicht mehr rentierte. Staatliche Hilfe wurde notwendig, was in den Bestimmungen des Bundesrats über die Gewährung von Baukostenzuschüssen aus Reichsmitteln vom 31. Oktober 1918 seinen Ausdruck fand.[1])

Wie die Bautätigkeit in den Städten von Jahr zu Jahr während des Krieges eine immer stärkere Abnahme zu verzeichnen hat, veranschaulicht nachstehende Tabelle über die Bautätigkeit von 12 Städten in Rheinland und Westfalen.[2])

Gemeinde	1912	1913	1914	1915	1916	1917	bis Okt. 1918
Barmen	1029	727	467	180	23	—	—
Bochum	814	367	207	64	—	—	3
Bonn	205	231	174	49	11	2	—
Münster	368	394	253	61	6	—	—
Köln	3604	2729	2218	1482	565	111	89
Krefeld	396	662	272	86	3	5	—
Düsseldorf	4862	3686	1636	1082	131	74	11
Elberfeld	248	448	316	141	75	—	3
Essen	2725	1270	1662	1011	908	610	395
Gelsenkirchen	521	369	397	232	14	1	—
Herne	329	361	401	14	156	—	—
Mülheim (Ruhr)	386	206	125	34	—	31	7
Zusammen	15487	11487	7728	4427	1892	834	508

Das Eigentümliche ist nun, daß diese außerordentliche Einschränkung des Wohnungsangebotes keineswegs eine Erschöpfung des Vorrats an leerstehenden Wohnungen zur Folge hatte.[3]) Dieser auffällige Umstand findet seine Erklärung in den gleichfalls außerordentlichen Veränderungen, die der Krieg in der Wohnungsnachfrage mit sich brachte. Die Zahl der Haushaltsgründungen, insbesondere durch Eheschließungen erfuhr eine bedeutende Verminderung. Die Kriegstrauungen führten in den meisten Fällen nicht zu der sofortigen Begründung eines Haushalts. Gleichzeitig wurde eine erhebliche Zahl von Haushaltungen aufgelöst dadurch, daß jüngere Kriegerfrauen, auch solche mit Kindern, zu Eltern oder Verwandten gezogen sind, was vielfach mit einer Rückwanderung aus den Städten auf das Land verbunden war.

Daß der Vorrat an leerstehenden Wohnungen tatsächlich nicht erschöpft wurde, wenigstens nicht vor dem Jahre 1918, zeigt nachstehende Zusammenstellung, die den Stand der Wohnungsreserven, gemessen am Gesamtwohnungsbestande in einer Reihe von Städten Rheinlands und Westfalens in dem Zeitraum von 1913 bis 1918 zeigt. Je nachdem diese Leerwohnungsziffer hoch oder niedrig ist, ist entweder ein Ueberangebot von Wohnungen oder ein Wohnungsmangel vorhanden. Um zwischen diesen äußersten Fällen eine Normalziffer festzustellen, untersuchte Hasse die Leipziger Verhältnisse und kam zu dem Ergebnis, daß ein Leerwohnungsvorrat von 3—4 Prozent als normal zu bezeichnen ist. Dieser sogenannte „Hassesche Normalsatz" ist in der Folgezeit in den meisten Städten den statistischen Aufstellungen zu Grunde gelegt worden.[4])

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918, S. 289 ff.
[2]) Nach den Reichsarbeitsblättern Jahrgang 1913—1919 vom Verfasser zusammengestellt.
[3]) Siehe Tabelle über die Leerwohnungsziffer.
[4]) Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege, S. 50.

Leerwohnungsbestand vom Hundert aller Wohnungen[1]) in den:

Gemeinden	1913	1914	1915	1916	1917	1918
Barmen	2,3	3,3	5,7	6,0	5,1	5,3
Bochum	1,4	—	—	3,0	1,3	0,7
Buer	1,0	—	—	4,2	2,6	4,0
Köln	2,3	3,6	4,7	3,5	1,5	1,3
Krefeld	2,4	2,8	—	4,2	3,9	1,7
Dortmund	0,4	0,2	2,0	1,5	0,8	1,5
Düsseldorf	4,2	5,1	5,7	4,1	1,4	0,8
Elberfeld	0,6	1,6	2,2	4,0	4,0	5,2
Essen	0,9	1,8	1,3	0,2	0,3	0,2
Gelsenkirchen	0,9	—	—	3,5	3,6	2,2
Hamborn	1,5	—	5,5	7,4	5,5	5,2
Herne	1,2	—	—	3,2	—	2,0
Mülheim (Ruhr)	1,3	1,8	1,1	0,8	0,5	0,3
Münster	—	—	—	—	—	0,4
Recklinghausen	0,5	2,6	4,2	2,9	2,9	0,6
Solingen	3,0	—	—	—	1,6	—

Interessant bei dieser Zusammenstellung ist die Tatsache, daß von den hier angeführten Städten nur zwei in der Zeit vor dem Kriege den Normalsatz an Leerwohnungen hatten bezw. übertrafen. Das mit Beginn des Krieges einsetzende Steigen der Leerwohnungsziffer hat seinen Grund in den oben angeführten Kriegsfolgen.

b) Gesetzliche Maßnahmen zum Schutze der Mieter und Hausbesitzer.

Wie wir gesehen haben, hat sich die Wohnungsfrage unter dem Einfluß des Krieges vollständig geändert. Es handelte sich zunächst nicht mehr darum, wie fernerhin gesunde und preiswerte Wohnungen zu erstellen waren, sondern es kam darauf an, der Bevölkerung die Wohnmöglichkeit überhaupt zu erhalten. Zahllose Mieter wurden zum Heeresdienst einberufen, Tausende wurden arbeitslos oder in ihren Erwerbsverhältnissen beeinträchtigt, — letzteres war allerdings nur eine vorübergehende Erscheinung — so daß der zwar auch in Friedenszeiten nicht immer auf vollständigen Eingang der Mieten zählende Hausbesitzerstand mit erheblichen Ausfällen an Mieten zu rechnen hatte, während für ihn auf der anderen Seite die Verpflichtung zur Zahlung der Hypothekenzinsen und sonstiger Abgaben blieb. So drohten den Hausbesitzern große wirtschaftliche Gefahren, die bei dem engen Zusammenhang des Hausbesitzes mit dem gesamten Wirtschaftsleben leicht auch weitere Kreise in Mitleidenschaft ziehen konnten.

Der anfänglich auftauchende Gedanke eines Mietmoratoriums[2]) mußte gerade unter diesen Umständen als undurchführbar abgewiesen werden.

[1]) Nach den Reichsarbeitsblättern, Jahrgang 1914 bis 1918 vom Verfasser zusammengestellt.
[2]) Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung, Jahrgang 1914, S. 242.

Anfänglich war daneben vielfach die Ansicht verbreitet, die Miete brauchte während des Krieges überhaupt nicht gezahlt zu werden, sodaß sich die Behörden gezwungen sahen, gegen diesen Irrtum einzuschreiten. Die Mieter ihrerseits jedoch genossen einen starken Schutz dadurch, daß infolge der Kriegsgesetzgebung Zwangsmaßnahmen gegen Eingezogene oder deren Familien ausgeschaltet wurden (Gesetz betr. den Schutz der infolge des Krieges an Wahrnehmung ihrer Rechte behinderten Personen vom 4. August 1914).[1]) Dieses Gesetz wurde aber in einer Reihe von Fällen mißbraucht, indem manche ohne Grund die Erfüllung bestehender Zahlungsverpflichtungen ablehnten. So haben z. B. Kriegsteilnehmer in günstigen wirtschaftlichen Verhältnissen unter Berufung auf dieses Gesetz insbesondere die Zahlung der Mietschulden mit Erfolg abgelehnt. Manche Kriegerfrauen, die das Geschäft ihres im Heeresdienst stehenden Mannes fortgeführt und keinerlei Einkommenverluste erlitten haben, entzogen sich der Zahlung ihrer Schulden dem Vermieter gegenüber auf Grund dieses Gesetzes. Dem trat die Bekanntmachung des Bundesrates über die Vertretung der Kriegsteilnehmer in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten vom 14. Januar 1915 entgegen.[2]) Danach wurde die Möglichkeit gewährt, einen Antrag auf Aussetzung des Verfahrens abzulehnen, „wenn die Aussetzung nach den Umständen des Falles offenbar unbillig ist." Durch die Bekanntmachung über die gerichtliche Bewilligung von Zahlungsfristen vom 7. August 1914[3]) konnten im Bedarfsfalle von den Gerichten Zahlungsfristen bewilligt werden. Ebenso wurden die Folgen nicht rechtzeitiger Zahlung wesentlich abgeschwächt: z. B. konnte die Verpflichtung zur Räumung wegen Nichtzahlung des Mietzinses vom Gericht aufgehoben werden oder durfte erst nach dem fruchtlosen Ablauf einer bis auf drei Monate zu bemessenen Frist eintreten. (Bekanntmachung über die Folgen der nicht rechtzeitigen Zahlung einer Geldforderung. Vom 18. August 1914).[4]) Natürlich war es den Gerichten nicht immer möglich, die Lage jedes Einzelnen völlig zu überschauen, und die Gefahr lag nahe, daß auch böswillige Mieter sich den Schutz der Bedürftigen zunutze machten.

Durch diese Mieterschutzverordnungen war den Mietern die Wohnmöglichkeit in den meisten Fällen gewahrt, wenn auch die Mietschuld bestehen blieb, denn sie wurde nur gestundet, was allerdings meistens gleichbedeutend war mit Erlaß. Für den Hausbesitzer andererseits bestand der Mietausfall auf der einen Seite, die Verpflichtung zur Zahlung der Hypothekenzinsen auf der anderen Seite. Zwar kommt auch für ihn das oben erwähnte Gesetz über die Bewilligung von Zahlungsfristen vom 7. August 1914 in Frage, welches aber, da hier nur eine Stundungsfrist von höchstens drei Monaten vorgesehen war, auf den Wunsch der Hausbesitzer nach erweiterter Stundungsmöglichkeit für Hypothekalien durch die Bekanntmachung betr. die Bewilligung von Zahlungsfristen bei Hypotheken und Grundschulden vom 22. Dezember 1914[5]) erweitert wurde. Hiernach kann die Zahlungsfrist bis auf 6 Monate festgesetzt werden.

Diese Maßnahmen wurden aber als längst nicht ausreichend angesehen, und man suchte nach neuen Wegen, diesem Nachteil abzuhelfen.

[1]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1914, S. 328.
[2]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1915, S. 17 ff.
[3]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1914, S. 359 ff.
[4]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1914, S. 377 ff.
[5]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1914, S. 543.

So regte z. B. der Bund der Haus- und Grundbesitzervereine Großberlins an, die Hypothekenzinsen während der Kriegsdauer zwangsweise in dem Maße herabzusetzen, als der Vermieter durch den Mietausfall Verluste zu verzeichnen hatte.[1]) Der Zentralverband der Haus- und Grundbesitzervereine Deutschlands schlug vor, in jeder Gemeinde während der Dauer des Krieges ein Amt zur Regelung der Mietzahlung unter städtischer Verwaltung einzurichten, welches mit den Rechten eines Nießbrauchers ausgestattet sein sollte. Die Aufgaben dieses Amtes sollten sein, die Mieten einzuziehen und die vereinnahmten Mieten zunächst zur Bezahlung der Steuern, der Abgaben und zur Deckung der laufenden Unterhaltungs- und Instandsetzungskosten, sowie den Rest zur Zahlung von Hypothekenzinsen zu verwenden.[2]) Ein Vorschlag von Plenge ging dahin, die während der Kriegszeit fälligen Zinsen durch Vorschüsse zu decken, die einen Vorrang vor allen Hypotheken bekommen sollten.[3])

Die Notlage der Hausbesitzer aber blieb bestehen. Schätzungsweise werden die Mietverluste während des Krieges auf etwa 1 Milliarde Mark angegeben.[4]) Das wichtigste Mittel, mit welchem man der Notlage der Hausbesitzer zu steuern suchte, waren die Mietunterstützungen seitens der Gemeinden. Hierbei ging man von dem Gedanken aus, daß der Vermieter dem Mieter einen Mietnachlaß gewähren sollte, während die Mieter ihrerseits sich verpflichteten, diese herabgeminderte Miete pünktlich zu zahlen. Der Zuschuß der Gemeinden sollte dieses Abkommen erleichtern. Im einzelnen verfuhren die Gemeinden bei der Gewährung von Mietunterstützungen sehr verschieden. Daher mögen zur näheren Einführung in dieses Verfahren folgende Leitsätze, die in der Zeitschrift für Wohnungswesen[5]) aufgestellt wurden, dienen:

„Es ist eine Pflicht der Oeffentlichkeit und namentlich der Gemeinden, unter Beihilfe des Staates und Heranziehung des Grund- und Hausbesitzes wie des Bodenkapitals durch unmittelbare Mietunterstützungen die Soldatenfrauen und Erwerbslosen in die Lage zu versetzen, ihren Mietverpflichtungen nachzukommen, da die Obdachgewährung Sache der Allgemeinheit ist und nicht einfach dem Hausbesitz zugemutet werden kann. Die Mietunterstützung wird in der Regel gesondert zu gewähren sein, damit nicht infolge zu ungünstiger Abzüge von der allgemeinen Unterstützung der Lebensunterhalt gefährdet wird. Soll aus erzieherischen Gründen den Unterstützten ein Teil der Mietzahlung obliegen, so muß die allgemeine Unterstützung entsprechend hoch bemessen werden. Aus Mitteln der Gemeinde und der Oeffentlichkeit werden meist ⅔ bis ¾ der Miete bezahlt, während der Vermieter auf den Rest verzichten soll, damit nicht drückende Schulden anwachsen, die doch kaum jemals eingetrieben werden können. Unter Umständen wird hierbei eine obere Grenze für die öffentlichen Aufwendungen, etwa 30—40 Mark nicht zu umgehen sein. Unhaltbare Mietverhältnisse müssen im Einverständnis beider Teile gelöst werden. Bei besonderer Bedürftigkeit des Vermieters empfiehlt sich die Zahlung der vollen Miete.

[1]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1914, S. 992.
[2]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1914, S. 992.
[3]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1914, S. 993.
[4]) Nach dem vom Baugewerkenamt Castrop dem Verfasser zur Verfügung gestellten Material.
[5]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1914, S. 50.

Soweit darüber hinaus noch eine Hilfe im engeren Interesse der Erhaltung und Unterstützung des Hausbesitzers erforderlich ist, wird sie nur in der gleichen Weise wie bei den übrigen Erwerbsständen in Form der Krediterleichterung durch Errichtung besonderer Darlehnskassen zu erzielen sein. Auch die Einwirkung einer Herabsetzung oder Stundung der Zinsen und Lasten kommt in Frage.

Zur Regelung der gesamten Verhältnisse namentlich zwecks Einwirkung auf alle Beteiligten, Mieter, Hausbesitzer und Hypothekengläubiger müssen, soweit erforderlich, in weitestem Umfange besondere Mieteinigungsämter ins Leben gerufen werden."

Eine große Rolle bei dieser Mietunterstützung spielte die Frage, ob die Gewährung von Mietunterstützungen von dem Erlaß eines Teiles der Mieten durch den Hauswirt abhängig gemacht werden soll. Im preußischen Abgeordnetenhause wurde in einem Beschluß vom Juni 1915 festgesetzt, daß die Gewährung von Mietbeihilfen während des Krieges nicht allgemein von der Forderung abhängig zu machen seien, daß der Vermieter auf einen Teil seiner Mietforderung Verzicht leiste.[1])

Die in obigen Leitsätzen empfohlene Einrichtung von Mieteinigungsämtern bestand schon in einer Reihe von Gemeinden. Um aber einen wirksamen Schutz gegen böswillige Mieter zu schaffen, ging man dazu über, diesen Aemtern einen behördlichen Charakter zu geben, d. h. ihnen Zwangsbefugnis hinsichtlich des Erscheinens der Vorgeladenen und Erteilung wahrheitsgemäßer Auskunft (Verpflichtung zur Leistung des Offenbarungseides) beizulegen. Dies geschah in der Bekanntmachung des Bundesrates betreffend Einigungsämter, vom 15. Dezember 1914.[2]) Da diese keine Bestimmungen über die Organisation der Einigungsämter enthält, so sind diese von den einzelnen Bundesstaaten getroffen worden. In Preußen ist bereits unter dem 17. Dezember 1914 die entsprechende Ausführungsverordnung erlassen worden, in der vor allem bestimmt wurde, daß den Vorsitz bei den Verhandlungen des Einigungsamtes ein für das Richteramt oder den höheren Verwaltungsdienst befähigtes Mitglied zu führen hat. Von den Bestimmungen betreffen die wichtigsten die Pflicht zum persönlichen Erscheinen, die Möglichkeit der Stellvertretung, die Ordnungsstrafen und die Geheimhaltung der Verhandlungen. Entsprechende Verordnungen sind auch in anderen Bundesstaaten ergangen.[3])

Erweitert wurden die Bestimmungen über die Einigungsämter durch die Bekanntmachung des Bundesrates zum Schutze der Mieter vom 26. Juli 1917[4]), worin bestimmt wird, daß die Einigungsämter ermächtigt sind, „1. auf Anrufen eines Mieters über die Wirksamkeit einer nach dem 1. Juli 1917 erfolgten Kündigung des Vermieters, über die Fortsetzung des gekündigten Mietverhältnisses und ihre Dauer sowie über Erhöhung des Mietzinses im Falle der Fortsetzung zu bestimmen, 2. auf Anrufen eines Vermieters einen mit einem neuen Mieter abgeschlossenen Mietvertrag, dessen Erfüllung von einer Entscheidung gemäß Nr. 1 getroffen wird, mit rückwirkender Kraft aufzuheben." Durch die Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom 23. Dezember 1918 wurden den Einigungsämtern noch weitere Befugnisse zugeteilt.[5] Außer dem Bestimmungsrecht über

[1]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1915, S. 664.
[2]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1914, S. 511 ff.
[3]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1915, S. 327 ff.
[4]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1917, S. 659 ff.
[5]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1918, S. 1140 ff.

die Wirksamkeit einer Kündigung des Vermieters, kann der Vermieter in Gemeinden mit besonders starkem Wohnungsmangel nur mit vorheriger Genehmigung des Einigungsamtes kündigen. Hat bei einer neu vermieteten Wohnung der neue Mieter eine höhere Miete zu zahlen, als der letztere Mieter, so kann das Einigungsamt den mit dem neuen Mieter vereinbarten Mietzins auf eine angemessene Höhe herabsetzen.

In den letzten Kriegsjahren war die Erkenntnis durchgedrungen, daß das Bau- und Wohnungswesen infolge der Kriegseinwirkungen in weitgehendstem Maße der staatlichen Fürsorge bedürfen würde. Zur Wiederbelebung der Bautätigkeit wurde daher vom Reiche ein Reichskommissar für das Wohnungswesen ernannt, der laut Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 31. August 1918[1]) für die besonderen Aufgaben der Reichsverwaltung auf dem Gebiete des Wohnungswesens in der Zeit des Uebergangs von der Kriegs- zur Friedenswirtschaft bestellt wurde. Ihm lagen die Aufgaben ob, die verfügbaren Heeres- und Marinevorräte an Baumaterialien für Bauzwecke zu verteilen, die Erzeugung von Baustoffen zu fördern, den Absatz von Baustoffen zu regeln und schließlich aus den vom Reiche bereit zu stellenden Mitteln Baukostenzuschüsse zu gewähren.

In Preußen hatte man sich angesichts der in der Zukunft drohenden Wohnungsnot mit ihren verhängnisvollen Begleiterscheinungen schon eher zu diesem Schritt entschlossen. Durch eine Verfügung des Staatsministeriums vom 31. Mai 1918[2]) wurde nämlich bestimmt, daß die Befugnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens, deren Handhabung bisher auf mehrere Ministerien verteilt war, auf den Präsidenten des Staatsministeriums übergehen sollten, der hierfür einen Staatskommissar bestimmte. Damit sollte ein tatkräftiges Handeln ermöglicht werden, während man andererseits den Geschäftsgang vereinfachen wollte. Zwar ist ein großer Teil der Zuständigkeiten auf den Staatskommissar für das Wohnungswesen übergegangen, doch ist bei den früher zuständigen Ministerien bei manchem von den auf den Staatskommissar übergegangenen Geschäften eine Mitzuständigkeit verblieben. So erreichte man schließlich das Gegenteil von dem erstrebtem Ziel. Der Geschäftsgang wurde durch das Hinzutreten des Staatskommissariats nur noch schwerfälliger gemacht. Letzten Endes also kann man diese Einrichtung nur als ein verunglücktes „organisatorisches Experiment" bezeichnen.[3])

Die bisherigen schon weitgehenden Befugnisse der Gemeinden in Wohnungsfragen wurden durch die Bekanntmachung vom 23. September 1918[4]) über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel noch erweitert. Hiernach bestimmen die Gemeinden, ob Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen werden, oder Wohnungen zu Fabrik- und Geschäftsräumen benutzt werden dürfen. Ferner dürfen die Gemeinden unbenutzte Wohnräume, d. h. Räume, die leer stehen oder mit Sachen gefüllt sind, die anderswo untergebracht werden können, zu Wohnungszwecken beschlagnahmen. Also wohnlich eingerichtete Räume werden von dieser Verfügung noch nicht erfaßt, da man zur Zwangsrationierung noch nicht schreiten wollte. In dem am gleichen Tage erschienenen Anordnungen für das Verfahren vor den Einigungsämtern[5]) gibt der Staatskommissar für das Wohnungswesen

[1]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1918, S. 665.
[2]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918, S. 193 ff.
[3]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1919, S. 68 ff.
[4]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1918, S. 1143 ff.
[5]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1918, S. 1147 ff.

Richtlinien und Erläuterungen zu den neuen Mieterschutzverordnungen und führt aus, daß die Mieteinigungsämter einen gerechten Ausgleich der beiderseitigen Interessen herbeiführen sollten. Die Verordnung zum Schutze der Mieter soll nicht so aufgefaßt werden, daß die Entscheidungen stets zugunsten der Mieter gefällt werden.

Die im vorstehenden in ihren Hauptzügen gekennzeichneten gesetzlichen Bestimmungen für das Bau- und Wohnungswesen während des Krieges führten immer mehr zur Zwangsbewirtschaftung, die dann durch die Gesetzbildung der Nachkriegszeit vollständig eingeführt worden ist.

II. Kapitel.

Die Einwirkungen der Nachkriegszeit auf das Bau- und Wohnungswesen.

a) Die Zwangswirtschaft im Bau- und Wohnungswesen.

Mit dem Ausgang des Krieges trat eine völlige Umwälzung in der Wohnungsnachfrage und im Wohnungsangebot ein. Zunächst kehrten sämtliche im Heeresdienst gewesenen Männer in die Heimat zurück. Ihnen folgten die zahlreichen bisher in den feindlichen Ländern zurückgehaltenen Auslandsdeutschen und die Flüchtlinge aus den verlorenen oder besetzten Gebieten. Viele der Haushaltungen, die, wie im vorstehenden Kapitel erwähnt, während des Krieges aufgelöst waren, wurden neu begründet. Durch Eheschließungen bildeten sich zahlreiche neue Haushaltungen. Ein großer Teil der durch Kriegstrauungen geschlossenen Ehen kam erst jetzt zur Gründung eines Haushalts. Jetzt machte sich der Stillstand im Wohnungsbau während des Krieges in erschreckender Weise bemerkbar. Es trat eine allgemeine Wohnungsnot ein, für die bis heute noch keine Abhilfe geschaffen werden konnte, und die sich von Tag zu Tag vergrößert. „Im Gegensatz zur Zeit nach dem Kriege 1870/71 standen nach diesem gewaltigen Völkerringen Staat, Gemeinden, Gesetzgebung und öffentlicher Geist den großen Aufgaben auf dem Gebiete des Siedlungs- und Wohnungswesens nicht verständnislos gegenüber."[1])

Der Wille zu helfen war vorhanden, aber die bestehenden Schwierigkeiten, die einer Wiederaufnahme der Bautätigkeit entgegenstanden, waren derart, daß auch die besten staatlichen Maßnahmen keine wesentliche Abhilfe hätten schaffen können. Zunächst versuchte die neue Reichsregierung durch die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. Januar 1919[2]) Hilfe zu schaffen, indem sie die Landeszentralbehörden verpflichteten, zur schnelleren Durchführung der Unterbringung obdachloser Familien Bezirkswohnungskommissare zu bestellen, denen sehr weitgehende Befugnisse zustanden. Der Bezirkskommissar wurde ermächtigt, notwendiges Bauland gegen angemessene Entschädigung zu enteignen; baupolizeiliche Vorschriften zu erleichtern und Bauten, die nach seiner Ansicht nicht erforderlich waren, insbesondere Luxusbauten, zu verbieten. Vor allen Dingen aber konnte er, was bei dem bestehenden Baustoffmangel von großer Wichtigkeit war, die in seinem Bezirk gelegenen, der Herstellung von Ziegeln oder anderen Bausteinen dienenden Werke zur Wiederaufnahme des Betriebes anhalten, oder, falls der Aufforderung keine Folge geleistet wurde, die Beschlagnahme des Betriebes und seine Uebertragung an einen von ihm zu bestimmenden Dritten anordnen. Bauholz, Lehm, Kies, Sand, Bruchsteine und andere zur Durchführung des Bauvorhabens

[1]) C. J. Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege. S. 26.

[2]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1919, S. 69 ff.

erforderlichen Naturerzeugnisse konnte der Bezirkswohnungskommissar ebenfalls auf dem Wege der Enteignung beschaffen. Die Bestimmungen über die Herstellung, Beschaffung und Verwendung der Baumaterialien waren begründet in dem überaus empfindlichen Mangel an Baustoffen jeder Art. Während des Krieges waren zahlreiche Baustoffbetriebe stillgelegt worden. Anfang 1919 waren von den in Deutschland noch vorhandenen 18 000 Ziegeleien nur etwa 1500 in Betrieb. Diese Zahl sank im Sommer desselben Jahres zeitweise auf 500, sogar auf 300.[1]) Was das bedeutet, wird am besten klar, wenn man die für den Friedensbedarf von 250 000 Wohnungen jährlich notwendige Menge Baustoffe berücksichtigt.

Danach benötigte man:[2])

5 562 500 Tausend Stück Mauersteine,
1 000 000 Tausend Stück Dachsteine,
287 500 Tonnen Zement,
2 500 000 cbm Kalk,
1 750 000 cbm geschnittenes Bauholz.

In diesen Zahlen ist nur allein die Menge berücksichtigt, die für die Erstellung des jährlichen Bedarfs an Wohnungen notwendig ist; hierzu käme also noch die Baustoffmenge, welche zur Erstellung des Fehlbetrages auf dem Wohnungsmarkt von etwa rund 1,5 Millionen Wohnungen benötigt wird.

Infolge der Kohlenknappheit, da Deutschland nach dem Abkommen von Spaa ungefähr ein Drittel seiner Kohlengewinnung an die Entente abführen muß, war es nicht möglich, die im Kriege stillgelegten Betriebe wieder in Gang zu bringen; denn, konnte man im Sommer 1918 der Ziegeleiindustrie noch 100 000 t Kohlen monatlich zur Verfügung stellen, so betrug diese Menge im Jahre darauf nur noch 20—40 000 Tonnen.[3]) Diese Zustände machten es erforderlich, für die Baustoffe die Zwangsbewirtschaftung einzuführen, da so nur die wenigen Baustoffe für den Wohnungsbau verwandt werden konnten. Daher errichtete man in Preußen in jeder Provinz Baustoffbeschaffungsstellen ein, die dem Regierungspräsidenten unterstanden. Ihre Aufgabe war, die der Zwangswirtschaft unterstehenden Baustoffe (in Frage kamen hauptsächlich Ziegel, Kalk und Zement) nach den Richtlinien eines Wirtschaftsplanes zu verteilen, der in engem Zusammenhang mit der Gewährung von Baukostenzuschüssen stand. Von diesen Stellen aus wurde auch die Kohlenzufuhr an die Baustoffwerke geregelt. Zwecks Zuteilung von Baustoffen mußten für die im Bau begriffenen oder geplanten Bauten doppelt ausgefertigte Bedarfsnachweisungen bei dem zuständigen Bezirkswohnungskommissar eingereicht werden, der diese mit einem Vermerk über die Finanzierung der Bauten an die Baustoffbeschaffungsstelle weiterleitete, wo dann entschieden wurde, ob die angeforderte Belieferung erfolgen konnte.[4])

In der Folgezeit versuchte man alle möglichen Ersatzbauweisen, den Holzhausbau und die in früheren Zeiten bewährte Lehmbauweise, um in etwa dem herrschenden Baustoffmangel abzuhelfen. Besonders auf die Lehmbauweise setzte man große Hoffnungen. Seitens des Ministeriums

[1]) Köchling, a. a. O. S. 117.
[2]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918, S. 191.
[3]) Köchling, Seite 117 ff.
[4]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1919, S. 232.

wurden besondere Lehmbaukurse eingerichtet.[1]) Viele Millionen Mark sind für Versuche ausgegeben worden, bis man zu der Erkenntnis kam, daß Lehm in ungebranntem Zustande als Baukörper für Wohnbauten nicht zu verwenden ist. Ebenso bieten die anderen Ersatzbauweisen, wo man Hohlsteine oder Platten als Ersatz für Ziegelsteine formte, oder die ganzen Umfassungswände massiv oder mit Hohlräumen stampfte, welche man beim Stampfen in der Regel auch wieder mit Lehm und Sand ausfüllte, keinen vollwertigen Ersatz, wenn auch mit diesen Ersatzmitteln Bauten hergestellt werden konnten. Besonders in Kohlenrevieren ist der Bau mit Ziegelsteinersatz wegen der Bergschäden sehr ungeeignet.[2]) Der Ziegelstein allein ist und bleibt der beste Baukörper, und es ist unbedingt erforderlich, daß in Zukunft genügend Ziegelsteine hergestellt werden. Vor allen Dingen dürfen von den bestehenden Ziegeleien keine mehr abgebrochen werden. Seit Ende des Jahres 1920 trat eine kleine Besserung in der Baustofflage ein, sodaß die Regierung die Zwangsbewirtschaftung der Baustoffe wenigstens vorläufig aufhob.[3])

Um sich die so notwendigen Baustoffe zu beschaffen, gingen die Städte zur Selbsthilfe über und nahmen nach den Mitteilungen der Zentralstelle des deutschen Städtetages, worin das Ergebnis einer Rundfrage betr. Wohnungsbau und Baustoffbeschaffung seitens der deutschen Großstädte veröffentlicht wurde,[4]) zum Teil die Produktion von Baustoffen im eigenen Betrieb auf, oder vergrößerten schon vorhandene Betriebe. In städtischen Sägewerken wurden Bauhölzer geschnitten; in städtischen Ziegeleien Mauersteine und Dachziegel hergestellt; aus den Schlacken der Gasanstalten Schlackensteine fabriziert. Außerdem betätigten sich eine Reihe von Städten in der Herstellung von Ersatzbaustoffen. Ein weiterer Weg zur Sicherung von Baustoffen war der Abschluß von Lieferungsverträgen. Städtische Regieunternehmungen befinden sich in Barmen (Mauersteine, Tagesleistung 25 000 Stück), Berlin (Sägemühle und Beteiligung an den Rüdershofer Kalkbergwerken), Bochum (Maschinenziegelei, Jahresproduktion 4 000 000 Ziegel, und Pachtung einer Handstreichziegelei, (Jahresproduktion 900 000 Steine), Düsseldorf (Ziegelei), Frankfurt a. M. (Herstellung von Schlackensteinen), Gelsenkirchen (Pachtung von 2 Ziegeleien), Hannover (Holzschneidereien), Karlsruhe (Schlackensteinfabrik, Lehmsteinfabrik, Sägewerk, Pachtung eines Sandsteinbruches), Kiel (Ziegelei), Mainz (Dampfziegelei, Jahresproduktion 3 000 000 Steine, Kunststeinfabrik, Jahresproduktion 800 000 Steine, ferner Kalkbrennerei), Wiesbaden (Ringofenziegelei, Pachtung einer Holzschneiderei). Lieferungsverträge mit Ziegeleien hatten abgeschlossen: Berlin-Schöneberg, Bremen, Dortmund, Duisburg, Frankfurt a. M., Karlsruhe, Königsberg, Mannheim, Nürnberg Stettin. Allerdings sind die dabei gemachten Erfahrungen nicht in allen Fällen günstig.

Die nur so gering vorhandenen und erzeugten Baustoffe waren natürlich gewaltig im Preise gestiegen, wie eine Gegenüberstellung der Preise von 1914 bis 1921 zeigt:[5])

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1919, S. 403 ff.
[2]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete, Jahrgang 1921, S. 151.
[3]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1920, S. 23.
[4]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete. Jahrgang 1921, S. 84.
[5]) Nach einer Zusammenstellung des Bauunternehmers Uhlendahl, Essen.

Gegenüberstellung von Materialpreisen 1914 zu 1921

1 Ziegelstein	Mk.	0,03	0,38
1 Pfund Gips	„	0,05	0,65
1 Pfund Zement	„	0,05	0,75
1 Eimer Kalk	„	0,40	3,00
1 Eimer Mörtel	„	0,40	3,00
1 qm Fußboden	„	2,50	50,00
1 Dachlatte	„	0,40	7,00
1 Tonrohr	„	5,00	46,00
1 Kilo Oelfarbe	„	0,70	16,00
1 qm Oelanstrich	„	0,60	8,00
1 qm Fensterglas	„	3,00	35,00
1 Kilo Fensterkitt	„	0,20	3,00
1 Rolle Tapeten	„	0,50	3—5,00
1 Rolle Tapeten aufkleben	„	0,50	3,50
1 lfdm Bleirohr	„	3,00	65,00
1 lfdm Dachrinne	„	3,50	80,00
1 Kilo Teer	„	0,20	4,00
1 Rolle Dachpappe	„	4,50	85,00
1 Porzellan-Aborttopf	„	15,00	200,00
1 Abortkasten mit Einrichtung	„	20,00	400,00

Durchschnittlich haben wir eine Preissteigerung von 1000 bis 1500 Prozent zu verzeichnen, wodurch die Baukosten derart verteuert wurden, daß es ausgeschlossen war, daß die üblichen Mieten für die neu zu errichtenden Häuser eine hinreichende Rentabilität boten. Wollte man für diese Häuser einen den Herstellungskosten entsprechenden Mietsatz festsetzen, so konnte man nur mit einem beschränkten Kreis von Mietern rechnen, oder aber die Mieten in den alten Häusern mußten sich den Herstellungskosten der neuen Häuser anpassen und so einen Ausgleich zwischen neuen und alten Mieten schaffen.

In der Befürchtnis, daß die Mieten infolgedessen eine gewaltige Steigerung erfahren würden, was auf das übrige Wirtschaftsleben von sehr nachteiligen Folgen sein könnte, entschloß sich der Minister für Volkswohlfahrt in Preußen, die Mietpreisfestsetzung unter staatliche Kontrolle zu nehmen und erließ unter dem 9. Dezember 1919 eine Verordnung betr. Einführung einer Höchstgrenze für Mietsteigerungen,[1]) durch die dem sogenannten Mietswucher Einhalt getan werden sollte, und die infolgedessen tief in das gesamte Wohnungswesen eingriff. Von dieser Verordnung nicht betroffen werden Neubauten, die nach dem 1. Januar 1917 fertiggestellt sind. Aus dem sehr umfangreichen Inhalt der Verordnung ist zu erwähnen, daß die Gemeinden die Höchstgrenze für Mietzinssteigerungen in einem prozentualen Zuschlag zu dem am 1. Juli 1914 für die Wohnung oder Mieträume anderer Art vereinbarten oder ortsüblich gewesenen Mietzins festsetzen. Nur in Ausnahmefällen kann das Einigungsamt die 1914er Miete erhöhen, wenn der Vermieter nachweist, daß die Miete 1914 tatsächlich zu niedrig war. Mieten, die über die festgesetzte Höchstgrenze hinausgehen, ermäßigen sich. Der Ueberschuß kann nach Maßgabe der Vorschriften des B. G. B. über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückgefordert werden. Die behördlich festzusetzen-

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1919, S. 582 ff.

den Höchstzuschläge sollten nicht unter 15 Prozent und nicht über 20 Prozent betragen. Auf besonderen Antrag des Vermieters kann ihm für einen bestimmten Zeitraum ein über die Höchstgrenze der Miete hinausgehender Zuschlag bewilligt werden, wenn er nachweist, daß er sonst unverschuldete Zubuße leisten müßte, oder, daß die Zubußen entweder durch sonstige baulichen Instandsetzungsarbeiten des letzten Jahres oder durch Erhöhung der zu entrichtenden öffentlich-rechtlichen Abgaben verursacht sind. Zum Schluß legt die Verordnung den Gemeinden erneut die Pflicht auf, soweit dies noch nicht geschehen ist, unverzüglich Einigungsämter einzurichten.

Mit dieser Verordnung wurde eine rentierliche, auf freier, erwerbswirtschaftlicher Grundlage beruhende Wohnbautätigkeit unmöglich gemacht. Ein sehr bedauerlicher Umstand bei der Verordnung ist der, daß sie in einer Zeit — Winter 1919/20 — erschien, als die Löhne und Gehälter steigende Richtung zeigten, worauf die Verordnung aber keine Rücksicht nimmt, während es doch wohl möglich gewesen wäre, die Instandhaltung der Häuser durch höhere Mieten oder Reparaturzuschläge sicherzustellen, zumal die Hausbesitzerorganisationen sich dafür einsetzten, die ordnungsmäßige Verwendung der Gelder nachzuweisen. Es ist dem Hausbesitzer bei der durch dieses Gesetz begrenzten Miete unmöglich, Reparaturen auszuführen Zwar kann er ja gemäß § 10 der Verordnung den Antrag stellen, das unverschuldete Zubuße auf die Mieter umgelegt wird, wobei der Hausbesitzer die Gutachterkosten zu zahlen hat. Aber in einem Runderlaß des Wohlfahrtsministeriums an den Regierungspräsidenten zu Düsseldorf[1]) heißt es, daß die Mietsamtsvorsitzenden mit Disziplinarstrafen und Amtsentsetzung zu bestrafen sind, wenn sie den § 10, der den Hausbesitz schützen soll, allgemein anwenden. Weiter heißt es darin, daß die Mietamtsvorsitzenden keine unabhängigen Richter, sondern Verwaltungsbeamte sind. Aber auch abgesehen von diesem besonderen Umstand ist das Verfahren vor dem Mietamt bei einem Zuschußantrag sehr umständlich, wie nachstehendes Beispiel aus dem praktischen Leben zeigt.[2]) Nehmen wir an: Es will jemand Mk. 480,00 Zubuße und Reparaturen für 20 Zimmer umgelegt haben. Dann ist ein entsprechend begründeter und belegter Antrag zu stellen. Nach büromäßiger Bearbeitung desselben hält der Gutachter einen Ortstermin ab. Er ladet die Parteien und setzt sein Gutachten auf. Die Spruchkammer, bestehend aus dem Vorsitzenden, 2 Beisitzern und 1 Schriftführer (1 Gerichtsdiener) entscheidet in mündlicher Verhandlung; auch hierzu sind die Parteien zu laden. Das Ergebnis ist: Mk. 480,00 werden, wenn der Nachweis gelingt, auf 20 Zimmer in dem Zeitraum von 4 Jahren umgelegt. Das macht pro Zimmer und Monat Mk. 0,50 aus. Die Gutachterkosten von etwa Mk. 50,00 muß der Hausbesitzer bezahlen. Die also schon längst bezahlten Reparaturkosten bekommt der Hausbesitzer in ganz geringen Ratenzahlungen nach Ablauf von 4 Jahren zurück. Unter diesen Umständen wird er sich hüten, weitere Reparaturkosten aufzunehmen, wodurch natürlich ein weiterer Verfall des Hauses eintritt, während auf der anderen Seite unzählige Bauhandwerker arbeitslos sind und die Zahl der aus staatlichen Mitteln unterstützten Erwerbslosen vergrößern.

Die Höchstmietenverordnung setzt jeden Mietsatz auf die 1914er Miete, zuzüglich dem amtlichen Zuschlag fest. Dadurch ermäßigen sich langfristige Mietverträge auf die festgesetzte Höchstmiete, soweit sie darüber hinausgingen, ohne Rücksicht darauf, ob etwa der Inhaber aus den

[1]) In den Akten beim Baugewerkenamt in Castrop eingesehen.
[2]) desgl.

gewerblichen Räumen großen Verdienst hatte, oder aus sonstigen Gründen in der Lage war, eine höhere Miete zu zahlen. Andererseits aber erhöhten sich keineswegs diejenigen Mietverträge, die unter dem Höchstsatze blieben. Daher wohnen noch heute große Firmen, Staat und Gemeinden, insbesondere die Post, Bahn- und Polizeiverwaltungen zu Friedensmieten. Jeder Mietvertrag ist dem Wohnungsamt vorzulegen. Genehmigt werden nur Mieten innerhalb der Höchstmiete, darüber hinaus kann der Mieter jederzeit die Zahlung einstellen oder den zuviel gezahlten Mietanteil zurückfordern, sofern nicht das Mietamt eine höhere Miete genehmigt. Die Nachteile dieser schematischen Mietpreisbildung sind einleuchtend.

Indessen machte sich der Wohnungsmangel immer stärker bemerkbar. Dem einzigen Mittel zu seiner Abhilfe, der Neubautätigkeit, standen vor der Hand große Schwierigkeiten entgegen. Daher sah man sich genötigt, den Gemeinden ein beinahe unumschränktes Recht zur Inanspruchnahme unbenutzter Räume zu verleihen. Dies geschah in dem Gesetz über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel, welches die vertassunggebende Deutche Nationalversammlung am 11. Mai 1920 erließ,[1]) wodurch die Bundesratsverordnung vom 23. September 1918 über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel und die Bekanntmachung zum Schutze der Mieter vom gleichen Datum eine wesentliche Verschärfung erfuhren.

Nach der Inkraftretung dieses Gesetzes ging man dazu über, Dach- und Kellerräume, Werkstätten und Läden zu Wohnräumen, deren Benutzung vor dem Kriege als gesundheitsschädlich verboten worden wäre, umzubauen.

Zur Ablösung der obengenannten Höchstmietenverordnung des Ministers Stegerwald liegt z. Zt. ein Entwurf zu einem Reichsmietengesetz dem Reichswirtschaftsrat und dem Reichsrat vor.[2]) Durch dieses Gesetz wird die Zwangswirtschaft auf dem Gebiete des Wohnungswesens grundsätzlich beibehalten. An die Stelle der vertraglich vereinbarten Miete soll die gesetzliche Miete treten, welche sich zusammensetzt aus der Friedensmiete, d. h. der im Juli 1914 vereinbart gewesenen Miete und aus Zuschlägen, die in Hundertsätzen der Friedensmiete von den obersten Landesbehörden oder den Gemeindebehörden festgesetzt werden sollen und den eingetretenen allgemeinen Steigerungen der Betriebskosten und der Kosten laufender Instandsetzungen entsprechen. Als Betriebskosten gelten die Steuern des Hauses, öffentliche Abgaben, Versicherungsgebühren, Verwaltungskosten und ähnliche Unkosten, ferner die Zinsen der Belastungen, soweit diese den Grundstückswert vom 1. Juli 1914 nicht übersteigen, und die Erneuerungskosten der Belastungen. Diese gesetzliche Miete kann auf Antrag des Vermieters oder des Mieters von einem im Gesetz näher bestimmten Zeitpunkt ab an die Stelle der vertraglichen Miete treten.

Zur Ausführung notwendiger laufender Instandsetzungsarbeiten hat der Mieter das Recht, die Entscheidung einer amtlichen Verwaltungsstelle anzurufen. Diese kann, falls der Vermieter die Arbeit nicht ausführen läßt, unter Umständen ihre Durchführung erzwingen. Besonders geregelt ist die Aufbringung der Mittel für große Instandsetzungsarbeiten. Die Mieter können danach verpflichtet werden, wegen großer Instandsetzungen einen in Hundertsätzen zur Friedensmiete festzusetzenden Betrag einer amtlichen Stelle zuzuführen, wobei die Vermieter als Geldeinzieher verpflichtet werden können. Die Kosten sollen grundsätzlich auf einen längeren Zeit-

[1]) Reichsgesetzblatt, Jahrgang 1920, S. 949 ff.
[2]) Reichsarbeitsblatt, Jahrgang 1921, S. 337 ff.

raum verteilt werden. Die Mieten dürfen nicht weiter erhöht werden, als zur Verzinsung und Tilgung des aufgewendeten Kapitals erforderlich ist.

Auch gewerbliche Räume fallen unter das Gesetz. Auf Antrag des Vermieters können besondere Zuschläge festgesetzt werden, wenn und soweit besondere Betriebs- und Instandsetzungskosten entstehen. Bei der Abvermietung ist die Bestimmung getroffen, daß die Miete des Untermieters unter Berücksichtigung von Nebenleistungen, z. B. Ueberlassung von Möbeln, Bedienung usw. in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenen Teil der Hauptmiete stehen muß. Das Einigungsamt könnte demnach auch für möblierte Wohnungen und Zimmer die Miete festsetzen.

Das Gesetz findet auf die nach dem 1. Januar 1917 fertiggestellten Häuser keine Anwendung, wohl aber auf staatlich bezuschußte Häuser insoweit, als nicht eine öffentliche Behörde bei der Festsetzung der Mieten mitwirkt. Durch diese Ausnahmebestimmung soll dem Anreiz zur Neubautätigkeit nicht hemmend entgegengetreten werden.

Neu ist die in dem Gesetz vorgesehene Einrichtung eines Mieterausschusses, der die Aufgabe hat, das Einvernehmen zwischen Hausbesitzer und Mieter zu fördern, Differenzen zu schlichten und Anträge betr. Instandsetzungsarbeiten beim Einigungsamt zu stellen.

Das Gesetz will also, wie schon erwähnt, die Zwangswirtschaft grundsätzlich beibehalten. Seine Durchführung würde neue und umfangreiche bürokratische Verwaltungsstellen erfordern. Schon wegen dieses Aufbaues ist das Gesetz zu verwerfen, denn die Beseitigung der Zwangswirtschaft, besonders bei gewerblichen Räumen, mindestens aber ein sofortiger Abbau ist unbedingt erforderlich. Eine individuelle Mietpreisbildung durch Wucherparagraphen oder sonstige einfachen Maßnahmen geschützt, würde das umständliche Reichsmietengesetz sowie alle übrigen Vorschriften über Zwangswirtschaft im Wohnungswesen überflüssig machen. Ein näheres Eingehen hierauf an dieser Stelle erübrigt sich, da diese Fragen dem letzten Kapitel vorbehalten sind.

Ziehen wir das Ergebnis der gesamten zwangswirtschaftlichen Bestimmungen über das Wohnungswesen, so finden wir, daß die tatsächlichen Verhältnisse heute so liegen: Der Hausbesitzer kann ohne Zustimmung des Mietamtes weder kündigen noch die Miete steigern. Kauf gibt kein Vorrecht auf Räume, nicht einmal dann, wenn sie leerstehen. Nicht der Eigentümer, sondern das Wohnungsamt bestimmt den Mieter. Exmittierung böswilliger Mieter ist ausgeschlossn. Die verfassungsmäßig gesicherte Unverletzbarkeit der Wohnung oder des Eigentums ist durch die Verordnung vom 11. Mai 1920[1]) beseitigt. Die für die unproduktive Arbeit der Wohnungs- und Mieteinigungsämter entstandenen Kosten werden nach Ermittelungen, die von den Verbänden der Städte, Gemeinden und Landkreise angestellt sind, für ganz Deutschland auf 250 Millionen Mark für das Jahr 1920 geschätzt.[2]) Glücklicherweise bricht sich die Erkenntnis, daß auf dem Wege der Zwangswirtschaft keine Hilfe aus der Wohnungsnot zu erhoffen ist, in maßgebenden Kreisen immer mehr Bahn, wie die Entschließung der Rheinisch-Westfälischen Wohnungsdezernenten vom 7. April d. Js. zeigt,[3]) worin die freie Wirtschaft als einzige Rettung gefordert wird.

[1]) Siehe oben.
[2]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete. Jahrgang 1920/21. S. 127.
[3]) desgl. S. 126.

b) Das System der Baukostenzuschüsse und die Neubautätigkeit.

Eine der größten Schwierigkeiten, die sich einer erfolgreichen Neubautätigkeit entgegenstellten, war die Frage der Baugeldbeschaffung, da durch die infolge des so unglücklich verlaufenen Krieges eintretende Geldentwertung und infolge der großen Baustoffknappheit die Baukosten gewaltig gestiegen waren, während die neuerstellten Häuser bei dem geringen Mietzins keine genügende Rentabilität boten. Schon vor dem Kriege war in Deutschland die Geldbeschaffung und die Kreditfragen des Wohnungsbaues Gegenstand ernster Sorgen vieler führender Männer. Das Problem war äußerst schwierig. Der sicheren Durchführung des Bauwerkvertrages und der Lösung einer jeden Neubauaufgabe stellten sich im Anfang unübersehbare Schwierigkeiten entgegen. Diese waren begründet in der großen Anzahl der Faktoren, die auf die Preisermittlung, die Ausführung des Werkvertrages, die Verschiedenartigkeit der Arbeiten und die Rentabilität des fertigen Hauses ihren Einfluß ausübten. Das Risiko im Baugewerbe war sprichwörtlich. Es konnte deshalb nicht ausbleiben, daß die Erschütterungen des deutschen Geld- und Wirtschaftslebens der Nachkriegszeit im Bauwesen sich besonders stark ausprägten. Dies umsomehr, als weitere besondere staatliche Maßnahmen einer Gesundung des Bauwesens hinderlich in die Wege traten, wodurch der heutige hohe Grad der Wohnungsnot und die außerordentlichen Schwierigkeiten in der Wohnungserstellung zum guten Teil auf Maßnahmen zurückzuführen sind, die der Staat lange Jahre hindurch in den verschiedensten Formen dem Bau- und Wohnungswesen gegenüber treffen zu müssen glaubte. In der Bereitstellung von Baukostenzuschüssen aus öffentlichen Mitteln liegt eine grundsätzliche Anerkennung der Ersatzpflicht des Staates. Zwar entsprechen diese Zuschüsse nicht den eingetretenen und heute vorhandenen Schäden, sondern sind nur ein Notbehelf, ein Beruhigungsmittel, wozu sich das Reich in der Erkenntnis entschloß, daß die für die Wohnbautätigkeit erforderlichen Ueberteuerungskosten zum Teil wenigstens von der Allgemeinheit getragen werden müßten.

Dies geschah erstmalig in der Bundesratsverordnung vom 31. Oktober 1918 betr. Gewährung von Baukostenzuschüssen aus Reichsmitteln,[1]) wobei man annahm, daß diese Einrichtung nur eine vorübergehende Maßnahme sein würde, da die hohen Baukosten in absehbarer Zeit zurückgehen und der Wohnungsbau sich wieder rentierlich gestalten würde, somit der privaten Unternehmung der Anreiz zur Herstellung von Bauten auf freier, erwerbswirtschaftlicher Grundlage wieder geboten sei. Nach diesen Bestimmungen gewährte das Reich einen Betrag von 500 Millionen Mark zur Abbürdung der Baukostenüberteuerung, d. h. der Bauherr sollte den Teil des Bauaufwandes ersetzt bekommen, der durch die infolge des Krieges herbeigeführte übermäßige Verteuerung der Baukosten verursacht ist. Die Baukostenzuschüsse wurden sowohl für die Erstellung von Neubauten wie für Behelfs- und Notwohnungen bewilligt. Das Reich jedoch gab nur die Hälfte von den zur Abbürdung der Baukostenüberteuerung erforderlichen Baukostenzuschüsse und das nur unter der Voraussetzung, daß die andere Hälfte von den Bundesstaaten und Gemeinden getragen werde. Die Gemeinden konnten solche Arbeitgeber, deren Arbeitern und Angestellten die Wohnungen nach ihrer Lage voraussichtlich zugute kamen, veranlassen,

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918, S. 305 ff.

sich dem Anteil der Gemeinden angemessen durch Leistungen in Bauland, Baustoffen oder in bar an der Herstellung der Wohnungen zu beteiligen. Das Reich gewährte Baukostenzuschüsse an Gemeinden, gemeinnützige Bauvereine und an private Bauunternehmer, unter der Bedingung, daß die Bauherren, die an dem Verfahren geknüpften Bestimmungen für sich und ihre Rechtsnachfolger anerkannten und durch grundbuchliche Eintragungen sicherstellten.

Diese Bestimmungen betrafen zunächst die Mietfestsetzung, welche nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeinden erfolgen durfte. Ferner durfte das Grundstück nur mit Bauten, die Wohnzwecken dienten, bebaut werden und bei der Vermietung der Wohnungen waren vorzugsweise kinderreiche Familien und solche von Kriegsteilnehmern, Kriegsbeschädigten und der im Kriege Gefallenen zu berücksichtigen. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmungen war in den beiden ersten Fällen die Rückzahlung des gewährten Baukostenzuschusses fällig, im letzten Falle eine Vertragsstrafe festgelegt. Wünschte der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger von diesen Verpflichtungen freizukommen, so konnte er dies durch Rückzahlung des Baukostenzuschusses nebst fünf Prozent Zinsen seit dem Tage des Empfanges des Zuschusses erreichen.

Für die Berechnung der Baukostenüberteuerung waren zwei Arten vorgeschrieben. Der zu ersetzende Teil des Bauaufwandes errechnete sich entweder „a) nach dem Unterschiede zwischen dem tatsächlichen Herstellungspreis und dem Bauaufwande für einen Neubau gleicher Art und Beschaffenheit nach Eintritt dauernder Verhältnisse oder b) nach dem Unterschiede zwischen dem tatsächlichen Herstellungspreis, der die Grunderwerbskosten, die Baukosten und die Anliegerleistungen umfaßt, „und dem dauernden Ertragswerte, der sich durch Kapitalisierung der für gleichartige Wohnungen in der betreffenden Gemeinde voraussichtlich zu erzielenden Mieten ergibt."[1])

Bei der ersteren Berechnungsart konnten gemäß dem Erlaß des Staatskommissars für das Wohnungswesen in Preußen vom 1. November 1918 in Anbetracht der geringen Bindung des Bauherrn und der sich daraus für ihn ergebenden Gewinnmöglichkeiten nur geringere Baukostenzuschüsse gewährt werden, als bei der zweiten Berechnungsart, nach der auf dem Grundbuchblatte des Baugrundstückes eine Sicherungshypothek in Höhe des gewährten Baukostenzuschusses eingetragen werden mußte. Stellte sich bei der letzteren Berechnungsart später heraus, daß der Mietsatz, der bei der Gewährung des Baukostenzuschusses festgesetzt worden war, unter dem ortsüblichen Satz stand, so konnte die zuständige Behörde die Miete erhöhen. Allerdings mußte dann der Mehrertrag, der nicht zur Deckung von erhöhten Lasten des Hausbesitzers benötigt wurde, an die Gemeinde bezahlt werden. Von dieser Verpflichtung aber konnte sich der Bauherr freimachen, wenn er einen dem kapitalisierten Mietmehrertrag entsprechenden Teil des Baukostenzuschusses zurückbezahlte.

Die Zuschüsse wurden nur zur Errichtung von Klein- und Mittelwohnungen gewährt. Unter Kleinwohnungen versteht man solche von 1 bis 2, höchstens 3 Räumen nebst Küche; unter Mittelwohnung solche von 3 bis 4 Räumen nebst Küche. Ausnahmen waren in den Fällen gestattet, wo es sich um die Unterbringung von kinderreichen Familien handelte, welche eine höhere Raumzahl zur Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses benötigen. Die Gemeinden übernahmen die Durchführung des Zuschußverfahrens, indem sie die Verhandlungen mit den Bauherren führten und

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918, S. 307.

diesen auch die Baukostenzuschüsse auszahlten, welche ihnen dann vom Reiche und dem Staat zum Teil zurückerstattet wurden.

Die Gemeinden prüften zunächst, inwieweit ein Wohnungsbedürfnis überhaupt vorhanden war, sodann prüften sie die Bauvorhaben in technischer und wirtschaftlicher Beziehung und sandten die Anträge und Baukostenzuschüsse sowie den eigenen Vorschlag entweder an die Landeszentralbehörde selbst oder an eine von dieser beauftragten Bezirksstelle. In dem Antrag, dem Lagepläne und Grundrisse beizufügen waren, war der Name des Bauausführenden anzugeben; ein Vermerk über die allgemeine Lage des Wohnungsmarktes in der betr Gemeinde; Zahl, Größe und Art der Verwendung der Wohnungen und Häuser; voraussichtliche Baukosten; Berechnung der Ueberteuerungskosten gemäß obengenannter Bestimmungen über die Berechnungsart; ein Vermerk über die Aufbringung der Baugelder und Hypotheken, und wie sich die Gemeinden und andere öffentlichen Verbände, sowie Arbeitgeber, deren Arbeitern und Angestellten die Wohnungen nach ihrer Lage zugute kommen würden, an dem Unternehmen beteiligten; zum Schluß war anzugeben, welche Sicherungen für Reich, Staat und Gemeinden vorgesehen waren.

Die Ausführung der Bauten hatte spätestens 6 Monate nach Bewilligung des Baukostenzuschusses einzusetzen, andernfalls wurde die Genehmigung zurückgezogen. Dasselbe galt von der Ingebrauchnahme des Baues, für die im Beihilfebescheid ein Termin festgesetzt wurde. Bei Ueberschreitung dieses Termins ohne hinreichende Begründung konnte der Zuschuß entweder gekürzt oder ganz entzogen werden.

Bei der Gewährung von Zuschüssen zur Errichtung von Not- und Behelfswohnungen waren für die Abbürdung der Ueberteuerung besondere Vorschriften getroffen. Unter Not- und Behelfswohnungen sind solche Wohnungen zu verstehen, bei denen baupolizeiliche Erleichterungen bezüglich der Wohndichtigkeit bezw. Standfestigkeit und Feuersicherheit gestattet waren, die aber hinsichtlich der Höhe, Lüftung, Beleuchtung, Zugänglichkeit, Abgeschlossenheit und des Schutzes der Räume gegen Feuchtigkeit im wesentlichen doch der Bauordnung entsprechen mußten und eine 15jährige Benutzungsdauer gewährleisteten.[1])

Zwecks Berechnung der Baukostenzuschüsse mußten zunächst die Kosten des Bauvorhabens veranschlagt werden, dann die jährlichen Aufwendungen, wobei man für Notwohnungen eine 7prozentige und für Behelfswohnungen eine höchstens 6prozentige Verrentung der Baukosten zu Grunde legte. Die Tilgungsquote mußte so hoch eingesetzt werden, daß das aufgewendete Kapital unter Einstellung eines Zinsfaktors von 5 Prozent unter Zinszuwachs innerhalb der für die Benutzung des Bauwerkes zugelassenen Zeit völlig abgetragen werden konnte. Der Unterschied zwischen diesen Aufwendungen und der voraussichtlichen Jahresmiete mußte unter Zugrundelegung der zugelassenen Benutzungsdauer und eines Zinsfaktors von 5 Prozent unter Zinszuwachs kapitalisiert werden. Die sich dann ergebende Summe ergab den Betrag der Baukostenüberteuerung. Im übrigen galten dieselben Bestimmungen wie für Neubauten, auch für die Errichtung von Not- und Behelfswohnungen.

Zur Gewährung von Baukostenzuschüssen wurden vom Reiche im Jahre 1918 zunächst 500 Millionen Mark und, als diese zur Vollendung der begonnenen Bauten nicht ausreichten, im Herbst 1919 weitere 150 Millionen Mark zur Verfügung gestellt. Davon entfielen auf Preußen 391 697 000 Mark, wozu Preußen seinerseits bestimmungsgemäß 195 580 000 Mark hin-

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1918, S. 308.

zugeben mußte. Ein großer Teil der Bauten aber, für die Baukostenzuschüsse bewilligt und die in Angriff genommen waren, konnten infolge weiterer Steigerung der Baukosten mit den bisher bewilligten Zuschüssen nicht auskommen, und ihre Fertigstellung wurde in Frage gestellt. Daher sah sich das Reich gezwungen, weitere sogenannte Sanierungsmittel zur Verfügung zu stellen und bewilligte im Frühjahr 1920 zunächst 200 Millionen Mark und im Herbst desselben Jahres 275 Millionen Mark. Hiervon erhielt Preußen insgesamt 293 270 000 Mark und gewährte seinerseits noch 146 635 000 Mark hinzu. Außerdem hatte Preußen für eine vom Reich aus besonderen Mitteln unterstützte Siedlung noch 958 000 Mk. zu übernehmen. Insgesamt sind also vom Reich an Baukostenzuschüssen 684 967 000 Mark und von Preußen 343 173 000 Mark, zusammen 1 088 140 000 Mark für Wohnungsbauten im preußischen Staatsgebiet gewährt worden. Hierzu ist noch der Anteil der Gemeinden zu rechnen, sodaß für die Bauvorhaben aus dem Jahre 1919 insgesamt etwa 1,4 Milliarden Mark an Baukostenzuschüssen in Preußen zur Verfügung standen.[1])

Für das Jahr 1920 hatte man eine andere Regelung des Zuschußverfahrens vorgesehen, wobei man sich auf die im Jahre 1919 gemachten Erfahrungen stützte. So ergingen unter dem 10. Januar 1920 neue Bestimmungen des Reichsrats über die Gewährung von Darlehen aus Reichsmitteln,[2]) welche durch die Ausführungsbestimmungen vom 22. Januar 1920[3]) ergänzt wurden. Hiernach wurden jetzt keine in der Regel nicht rückzahlbare Zuschüsse mehr gewährt, sondern nur noch bedingt rückzahlbare, zunächst unverzinsliche Reichsdarlehen gegeben und zwar nur, wenn sich die Gemeinden, in deren Bezirk die Bauten errichtet werden sollten, mit mindestens einem Drittel der Reichsdarlehen an der Aufbringung der Baukosten in Form von Darlehen beteiligten. Von einer Beteiligung der Länder an der Zuschußwirtschaft wurde abgesehen. Vor der Gewährung eines Reichsdarlehens mußte geprüft werden, ob der rentierliche Wert des Hauses, insbesondere der Mieten, festgesetzt war, und ob die Aufbringung der durch das Reichsdarlehen nicht gedeckten Baugelder gesichert war. Die Baukosten sollten nach Möglichkeit durch die Mieteinnahmen verzinst werden, wobei eine Mietssteigerung nicht zu umgehen war. Für Not- und Behelfswohnungen und solche Wohnungen, die Arbeitgeber für ihre Arbeiter und Angestellten errichteten, kamen Reichsdarlehen nicht in Frage.

In erster Linie sollten bei der Gewährung Flachbauten mit hinreichendem Gartenland berücksichtigt werden, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser nur innerhalb der Städte oder der Landgemeinden mit städtischer Entwicklung. Die Wohnungen durften nach Größe, Anordnung, Raumzahl, Raumhöhe und Ausstattung die notwendigsten Anforderungen nicht überschreiten. Die Höhe des Darlehens errechnete sich durch Vervielfältigung der Quadratmeterzahl der Wohn- und Stallfläche auf Grund von bestimmten Einheitssätzen, welche in ländlichen Gemeinden und kleineren Städten mit vorwiegend ländlichem Charakter in ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern für das qm 165 Mark, in den übrigen Gemeinden 180 Mark, im drei- und mehrgeschossigen Mehrfamilienhaus 150 bezw. 165 Mark betrugen, für Stallflächen 75 Mark. Als Wohnfläche wurde die gesamte Grundfläche der abgeschlossenen Wohnung abzüglich der Wandstärken und einschl. der Grundfläche angebauter Dachräume angegeben.

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1921, S. 35.
[2]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1920, S. 87 ff.
[3]) desgl., S. 109 ff.

Die Treppe wurde beim Einfamilienhaus von der Grundfläche abgezogen. Es waren nur Wohnflächen bis zu 70 qm und die lichten Grundflächen von Ställen als Zubehör des Wohnhauses bis zu 10 qm, bei rein ländlichen Wohnungen bis zu 40 qm zugelassen. Wenn es sich um die Unterbringung von kinderreichen Familien handelte, konnte diese Abgrenzung insoweit überschritten werden, als hier Wohnflächen bis zu 80 qm der Berechnung zugrunde gelegt werden durften. Diese Ausnahmebestimmung durfte aber nur höchstens auf einen zehnten Teil der Wohnungen, für die Beihilfen gewährt wurden, angewandt werden.

Nach Fertigstellung des Hauses stellte die Gemeinde die Gesamtherstellungskosten fest, welche sich aus den Grunderwerbskosten, den Baukosten und den Anliegerleistungen zusammensetzten; ferner bestimmte die Gemeinde bei Mietwohnungen die Miethöhe und bei Eigenwohnungen den Mietwert. Die Miethöhe und der Mietwert sollten alle 5 Jahre, erstmalig nach 5 Jahren der ersten Festsetzung geprüft und evtl. erneut festgesetzt werden. Ueberstieg dann die Miete den zuerst festgesetzten Betrag, so sollte das Beihilfedarlehen mit vier Siebtel dieser Mehreinnahme jährlich getilgt werden. Wenn bei einem Verkauf des Hauses der Kaufpreis den Unterschied zwischen Gesamtherstellungskosten und Beihilfedarlehen übersteigt, so sollte das Darlehen in Höhe von zwei Drittel des diesen Unterschied übersteigenden Betrages zurückgezahlt werden. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmungen seitens der Darlehensnehmer war das Beihilfedarlehen zur Rückzahlung fällig. Das Darlehen wurde durch hypothekarische Eintragung zugunsten der betreffenden Gemeinden sichergestellt. Nach 20 Jahren sollte der Wert des Hauses endgültig festgestellt werden. Der Unterschied zwischen den Herstellungskosten und dem endgültig festgesetzten geringen Wert galt als verlorener Baukostenzuschuß und sollte insoweit die Beihilfehypothek gelöscht werden. Der Rest der Beihilfehypothek sollte mit 4 Prozent verzinst und mit 1 Prozent jährlich getilgt werden. Die Durchführung des Verfahrens lag ebenfalls den Gemeinden ob.

Ein großer Nachteil bei dieser Bestimmung war der festumgrenzte Einheitssatz pro qm Grundfläche, der auf die fortwährende Preissteigerung keine Rücksicht nahm und zudem zum Neubau von Wohnungen gänzlich unzureichend war. Auch waren die Gemeinden größtenteils garnicht in der Lage, Baukostenzuschüsse zu gewähren. In den Bestimmungen wird gefordert, daß die Mieteinnahmen die Baukosten nach Möglichkeit verzinsen sollen. Welche Miete eigentlich dabei herauskommen müßte, zeigt folgendes Beispiel.[1]) Zugrundegelegt wird ein zweistöckiges Wohnhaus mit je 1 Wohnung von 3 Zimmern, Küche und Klosett im Stock. Die reine Wohnfläche einer solchen Wohnung beträgt 70,58 qm, entspricht also noch den obigen Bedingungen.

Der zinslos zu gewährende Betrag des Baudarlehens würde also ausmachen:

vom Reiche	2×70,58×180 = 25 408,80 Mark,
von Gemeinde	die Hälfte = 12 704,40 Mark,
zinsloses Darlehen	zusammen = 38 113,20 Mark.

Die Friedensbaukosten würden 1914 betragen haben: 84,44×8,20=692,41 cbm à 16 Mark = 11 078,56 Mark. Die Kosten der jetzigen Ausführung bei allerbilligster Durchführung betragen bei der Annahme achtfacher Verteuerung: 8×11 078,56 = 88 628,48 Mark. Zwischen zinslosen Darlehen und Friedensbaukosten und den Kosten der heutigen Erstellung verbleibt ein ungedeckter Betrag von 88 628,48 — (38 113,20+11 078,56) = 39 436,72 Mark.

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1920, S. 212.

Hinzu kommen noch die Straßenbaukosten bei einer Grundstückfläche von 250 qm und bei einem Geländepreis von 6 Mark pro qm von insgesamt 1500 Mark. Die Miete soll auf einen Satz festgestellt werden, der sich aus der 7prozentigen Verzinsung folgender Beträge ergibt:

Friedensbaukosten	11 078,56 Mark,
ungedeckter Betrag	39 436,72 Mark,
Bauplatzkosten	39 436,72 Mark,
zusammen	52 015,28 Mark.

Die Mieteinnahme müßte also den Betrag von 7×520,15 Mk. = 3640 Mk. oder für jede Dreizimmerwohnung 1820 Mark betragen, also ungefähr das Vierfache der sonst üblichen Miete, und das sollte ja gerade durch diese Bestimmungen über Baukostenzuschüsse verhindert werden. Es war erklärlich, daß nach Bekanntwerden dieser Einheitssätze nur sehr zögernd an die Ausführung der Bauvorhaben herangegangen wurde. Die im August 1920 erfolgende Verdoppelung der Einheitssätze kam zu spät, um noch günstig auf das Baujahr 1920 einzuwirken.

Insgesamt wurden vom Reiche für die Gewährung von Reichsdarlehen 500 Millionen Mark bereitgestellt, von denen auf Preußen 276 087 177 Mark entfielen. Dieser Betrag konnte aber für die Unterstützung von Neubauten nicht voll ausgenutzt werden, weil nach einer Bestimmung des Reiches der bis Juli 1920 noch nicht verwendete Betrag ebenfalls zur Sanierung der Bauten aus dem Jahre 1919 herangezogen werden mußte. In den beiden Jahren 1919/20 sind somit insgesamt 1 304 227 177 Mark lediglich aus Reichs und Staatsmitteln zur Förderung des Wohnungsbaues in Preußen aufgewendet worden.[1]) Mit diesen sind in den beiden Jahren 1919/20 in Rheinland und Westfalen seitens der Privaten, Gemeinden und Bauvereine nachstehende Häuser gebaut worden.[2])

Reg.-Bez.	Private	Gemeinden	Bauvereine	Insgesamt
Düsseldorf	433	2072	3223	5728
Köln-Aachen	394	481	1894	3051
Coblenz-Trier	124	287	372	783
Arnsberg	695	488	1895	3078
Münster	185	372	604	1161
Minden	388	1324	974	2686
Siedlungsverb. Ruhrkohlenbez.	373	796	1658	2827
Zusammen	2592	5820	10620	19314

Insgesamt sind in den beiden Jahren 19 314 Wohnungen aus öffentlichen Mitteln erstellt worden. Davon sind 14 932 oder rund 77 Prozent nach der Verordnung vom 31. Oktober 1918 und 4382 mittels Reichsdarlehen nach der Bestimmung vom 22. Januar 1920 finanziert worden. Die Zahl der bis Ende 1920 in ganz Deutschland aus öffentlichen Mitteln unterstützten Wohnungsbauten beläuft sich etwa auf 74 000, von denen etwa 21 000 Not- und Behelfswohnungen und 53 000 Dauerwohnungen sind. Bis Oktober 1920 waren etwa 40 000 Dauerwohnungen und 20 000 Behelfswohnungen fertiggestellt. Die Fertigstellung der übrigen Bauten wird inzwischen erfolgt sein.[3])

Die Aufbringung der Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues für das Jahr 1921 ist nach dem Gesetz vom 12. Februar 1921 durch eine

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1921, S. 37.
[2]) Köchling, a. a. O. S. 122. Nach den beiden Tabellen vom Verfasser zusammengestellt.
[3]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1921, S. 35.

Wohnungsabgabe vorgesehen.[1]) Hierdurch werden die Länder verpflichtet, zur Förderung des Wohnungsbaues in den Jahren 1921 und 22 zusammen mindestens einen Betrag von 30 Mark auf den Kopf der Bevölkerung aufzuwenden. Zur Deckung des aufzuwendenden Betrages sollen sie von 1921 bis längstens 1940 eine Abgabe von den Nutzungsberechtigten solcher Gebäude erheben, die vor dem 1. Juli 1918 fertiggestellt sind, oder anstelle derartiger Abgaben die Beträge durch Zuschläge zu bestehenden oder neu einzuführenden Steuern vom Grundvermögen decken. Die Ausführungsbestimmungen decken sich, abgesehen von der grundsätzlichen Aenderung, daß statt der früheren Reichsdarlehen von jetzt ab Beihilfen aus Landesmitteln (Landesdarlehen) in Betracht kommen, in den wesentlichsten Punkten mit den für 1920 erlassenen Bestimmungen, die sich, wie oben näher ausgeführt, im großen und ganzen als Fehlschlag erwiesen haben. Besonders hat man den Grundsatz beibehalten, der Berechnung der Darlehen Einheitssätze pro qm Wohnfläche zugrundezulegen, welche 150—180 Mark nach den Bestimmungen des Reiches nicht übersteigen sollen; aber nach näherer Anordnung der obersten Landesbehörde darf das Darlehen im Einzelfalle auf eine niedrigere Summe festgesetzt und höchstens auf das Doppelte der Einheitssätze erhöht werden.

Das Wohnungsabgabengesetz will die Neubautätigkeit durch einen geringen Mietzuschlag erreichen. Die Kommunen können bis zu 10 Prozent der Miete Zuschläge erheben. Der Mietertragswert der deutschen Häuser für 1914 wird mit 100 Milliarden Mark angegeben,[2]) welche 5 Milliarden Mark Rente aufbrachten. Durch die Gebietsverluste nach dem Kriege wird sich diese Summe um etwa 1 Milliarde verringert haben, sodaß heute 4 Milliarden Mark Rente verbleiben. Bei der vorgeschlagenen 10prozentigen Besteuerung würde diese Rente jährlich 400 Millionen Mark bringen; bei 20jähriger Verzinsung und Tilgung würden dann etwa 5 Milliarden Mark Baukapital zur Verfügung stehen, welche nicht einmal ausreichten, den Bedarf an Wohnungen für ein Jahr zu decken. Wenn schon diese Wohnungsabgabe durchgeführt werden soll, dann ist es angebracht, mindestens eine 100prozentige Mietsteuer zu erheben.

Der bisher so geringe Erfolg der Neubautätigkeit mit Hilfe von Baukostenzuschüssen wird erklärlich, wenn man die Zahlen berücksichtigt, die hier in Frage kommen. Um die Baukosten auf eine Miethöhe von 440 Mark je Zimmer und Jahr abbürden zu können, sind nach den heutigen Verhältnissen mindestens 60 000 Mark für eine vierräumige Wohnung erforderlich. Der Fehlbetrag an Wohnungen im ganzen Reich beläuft sich auf über 1 Million. Zur Abbürdung der hierzu erforderlichen Baukosten wären mindestens 60 Milliarden Mark erforderlich. Daneben ist noch der laufende Jahresbetrag von 150—200 000 Wohnungen zu berücksichtigen, deren Erstellung jährlich weitere 10—12 Milliarden Mark an Baukostenzuschüssen erfordern würden. Diese Zahlen beweisen deutlich, daß es auf diesem Wege mit dem bisherigen System der Baukostenzuschüsse nicht geht. Als Uebergangssystem, solange man noch hoffen konnte, einmal wieder auf den alten Geldstand zurückkommen zu können und die Baukosten allmählich zurückgehen und der Wohnungsbau sich somit wieder rentierlicher gestalten würde, hat es durchaus seine Berechtigung. Heute aber, nachdem wir erkannt haben, daß ein Rückgang auf den alten Geldstand in absehbarer Zeit ausgeschlossen ist, die Baukosten nur noch weiter

[1]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Jahrgang 1921, S. 37.
[2]) Denkschrift, Rheinisch-Westfälischer Ausschuß zur Förderung des Wohnungsbaues, S. 4.

gestiegen sind, ist es falsch, noch länger an diesem System festzuhalten, da weder das Reich, die Länder noch die Gemeinden in der Lage sind, die notwendigen gewaltigen Summen zur Abbürdung der Baukostenüberteuerung aus den bisher zur Verfügung stehenden Steuern aufbringen zu können.

c) Der Stand der Wohnungsnot und der Bedarf an Wohnungen in zahlenmäßiger, wohnungspolitischer und volkswirtschaftlicher Bedeutung.

Infolge des fast vollständigen Aussetzens der Bautätigkeit seit Kriegsausbruch bis heute, nahm das Wohnungswesen eine geradezu katastrophale Entwicklung, die zu einer Wohnungsnot in den schärfsten Formen führte. Wenn der Wohnungsbestand vom Jahre 1914 hätte beibehalten werden sollen, so hätten in dieser Zeit etwa 1,5 Millionen Wohnungen errichtet werden müssen, da in Friedenszeiten alljährlich 250 000 Wohnungen[1]) neu errichtet werden mußten, um den Bevölkerungszuwachs seinen individuellen Bedürfnissen entsprechend unterzubringen. Inzwischen ist das Reichsgebiet allerdings um ungefähr 15 Prozent verkleinert, die Bevölkerungsziffer durch Kriegsverluste und Hungerblockade stark vermindert worden, sodaß wir heute mit einem laufenden Jahresbedarf von 150—200 00 Wohnungen und mit einem Fehlbetrag von über 1 Million Wohnungen rechnen können. Die letzte Zahl bedeutet, daß eine gleich hohe Zahl von Familien in Deutschland ohne ausreichende Wohnung ist. Sie sind jetzt in möblierten Zimmern oder bei Bekannten im Haushalt untergebracht, wo sie meistens nur eine unzulängliche Aufnahme gefunden haben, keine selbständige Küche führen können und nur geduldet sind. Ihre Möbeln stehen beim Spediteur, beim Möbelhändler oder in Kellern oder Dachräumen und sind vielfach dem Verderben ausgesetzt.

Wie groß die Zahl der Wohnungssuchenden in einigen Städten geworden ist, zeigt nachstehende Aufstellung.[2])

Gemeinde	Zahl der Wohnungssuchenden Mai bis Juli 1921
Berlin	120 000
Bochum	9 667
Dortmund	12 000
Duisburg	11 000
Düsseldorf	7 000
Essen	15 200
Gelsenkirchen	4 693
Köln	21 054
Wanne	1 292
Münster	3 500

Die zahlenmäßigen Angaben gewinnen an Eindringlichkeit, wenn wir den Bedarf an Wohnungen vom wohnungspolitischen Standpunkt aus betrachten. Bei dem fast vollständigen Stillstand der Bautätigkeit während der letzten 6 Jahre blieben naturgemäß die Forderungen einer gesunden Wohnungspolitik unberücksichtigt. Eine ihrer vornehmsten Aufgaben ist die Hebung der Volksgesundheit durch die Bereitstellung ausreichender Wohnräume. Wir haben oben gesehen, daß über 1 Million Familien keine Wohnungen haben. Das bedeutet, daß ungefähr 5—6 000 000 Einwohner Deutschlands, also etwa 10 Prozent unserer gesamten Bevölkerung, wohnungslos ist. Ihre Unterkunft besteht zum Teil aus Not- und Behelfswohnungen, die in Dachräumen, Kellern, Ställen usw. eingerichtet wurden. Unter diesen Umständen ist an ein gesundes Volksleben natürlich nicht zu denken, dies umsoweniger, als neben der Einstellung der Wohnbautätigkeit auch die hygienische Fürsorge, die den Bau von Kanalisationen, Krankenhäusern, Waisen- und Kinderheimen usw. umfaßt, sowie die Sorge für das körperliche Wohl durch Errichtung von Badeanstalten, Turnhallen und dergleichen ausgeschaltet wurde. Mit diesen Forderungen der kulturellen Fortentwickelung steht in engstem Zusammenhang die Sorge für das geistige Wohl und die Erziehung des Volkes durch den Bau von Schulen und anderen Bildungsstätten, denn wo die geistige Ausbildung unterbunden wird, ist auch das wirtschaftliche Fortkommen des Einzelnen und die allgemeine Volkswohlfahrt gefährdet. Weitere wichtige Gesichtspunkte sind die wirtschaftliche Förderung der Minderbemittelten und die Ausgleichung sozialer Gegensätze durch den Bau von genügenden Kleinwohnungen, was besonders heute von Wichtigkeit ist, da in dieser Zeit der wirtschaftlichen Not der Kreis der Minderbemittelten ungleich größer ist als früher. Hier hatte die Wohnungspolitik vor dem Kriege schon einen künftigen Weg eingeschlagen, indem sie den Bau von Kleinhäusern mit eigenem Garten einleitete. Es ist wohl anzunehmen, daß bei fortschreitender Bautätigkeit diese Reform einen immer größeren Umfang angenommen hätte. Auch in dieser Frage mußte die Wohnungspolitik zurücktreten. Die tatsächlichen Verhältnisse liegen also heute so, daß für Millionen unserer Stammesgenossen keine ausreichende Wohngelegenheit vorhanden ist. Sie wohnen in engen unzureichenden Wohnungen zusammengepfercht, wodurch die allgemeine körperliche Leistungsfähigkeit und die Widerstandsfähigkeit geschwächt, die Geburtenziffer vermindert, der Ausbruch und die Verbreitung schwerer Krankheiten gefördert und Sittlichkeit und Zufriedenheit untergraben wird.[1]) Verhältnisse, die gerade das Gegenteil einer gesunden Wohnungspolitik sind. Eine gesunde Wohnungspolitik aber ist die Grundlage für ein gesundes volkswirtschaftliches Leben.

Die Wohnungsfrage ist somit eine Lebensfrage des gesamten deutschen Volkes geworden. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird von Tag zu Tag kritischer. Sie ist derart zugespitzt, daß eine Katastrophe in kürzester Zeit und zwar vorerst in den Großstädten zu befürchten ist. Das Heer der unzufriedenen Wohnungssuchenden wächst weiter. Notgedrungen vergrößert man den Apparat der Wohnungs- und Mieteinigungsämter und wirft damit Millionen von Barmitteln und weit größere Werte an Arbeitskraft fast nutzlos fort. In gleicher Weise, wie das Heer der Unzufriedenen durch die Wohnungsnot erhöht wird, wird durch das Stilliegen der Bautätigkeit die Zahl der Arbeitslosen vermehrt. Der Prozentsatz der arbeitslosen Bevölkerung Deutschlands ist aber schon erschreckend groß. Die Zahl der männlichen Hauptunterstützungsempfänger beläuft sich auf 387 000 und die Zahl der unterstützten Vollerwerbslosen auf 432 000. Hinzu kommt noch die Zahl der unterstützten Familienangehörigen,

[1]) Fuchs, Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege.
[2]) Die Zahlen sind zum Teil (Berlin, Bochum, Dortmund) der Zeitung entnommen, zum Teil durch Rundfragen des Verfassers festgestellt worden.

[1]) Damaschke, Die Bodenreform, S. 72.

welche 495 000 beträgt. Berücksichtigt man, daß infolge der Beschränkungen, die für die Gewährung der Erwerbslosenunterstützung bestehen, nach den bisherigen Schätzungen nur etwa die Hälfte der tatsächlichen Erwerbslosen Unterstützung erhalten, so dürften zurzeit etwa 2 Millionen Menschen ihr gewohntes Arbeitseinkommen entbehren. Hinzu tritt noch die Zahl der Kurzarbeiter, d. h. der aus Mangel an Arbeitsgelegenheit nur für kurz beschäftigten und entlohnten Arbeiter, die auf die doppelte Zahl der Erwerbslosen geschätzt wird. Demnach ist also etwa 10 Prozent der deutschen Gesamtbevölkerung vollständig oder zu einem wesentlichen Teil von der Arbeitslosigkeit betroffen.[1]) Als dritter und schwerwiegender Faktor kommt noch hinzu, daß uns diese ernste Krise auf dem Bau- und Wohnungsmarkt gerade in dem Augenblick trifft, wo wir vor der Notwendigkeit eines völligen Umbaues unseres gesamten Wirtschaftslebens stehen und gezwungen sind, unser Volk in erster Linie aus den Erzeugnissen unseres eigenen Landes zu ernähren.

Ein großes durchgreifendes Bauprogramm, das dazu dient, endgültig unsere Wohnungsnot zu beseitigen, und ferner die unproduktive Arbeit eines leerlaufenden Apparates in eine produktive und schöpferische zu verwandeln, würde unsere gesamte Wirtschaft zu neuem Leben erwecken. Eine Leistung würde die andere nach sich ziehen. Denn die Belebung der Bautätigkeit gibt zunächst Arbeit allen Industriezweigen, die mit dem Baumarkt in direkter Beziehung stehen, wie z. B. die Kalk- und Zementindustrie, die Ton-, Metall-, Elektrizitäts-, Glas- und Porzellanindustrie usw. Es gibt überhaupt keinen Wirtschaftszweig, der nicht indirekt durch das Baugewerbe beeinflußt wird. Mit der Lösung des Wohnungsproblems würde also die Lösung einer weiteren wichtigen Aufgabe gefunden sein, nämlich das Problem der Arbeitslosenfürsorge. Im Frieden gab die Bauwirtschaft etwa 1½ Millionen Arbeitern, d. h. mit ihren Familien, ungefähr einem Zehntel des deutschen Volkes Nahrung und Unterhalt, dazu kamen noch die Angehörigen der zahlreichen schon oben angeführten von der Bauwirtschaft abhängigen Gewerbe und Industrien. Alle diese Personen und darüber hinaus würden hunderttausende sonstige Arbeitslose, die heute noch der Allgemeinheit zur Last fallen, Arbeitsgelegenheit in ausreichendem Maße finden.

[1]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete. Jahrgang 1921, S. 88.

3. Kapitel.

Staatliche Sondermaßnahmen auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens in Rheinland und Westfalen.

a) Die Einwirkungen des Kohlenabkommens von Spaa auf den Wohnungsmarkt des rheinisch-westfälischen Industriegebietes.

Durch das Abkommen von Spaa wurden die gewaltigen Kohlenforderungen des Versailler Friedensvertrages bestätigt, wodurch die Notwendigkeit entstand, Mittel zu suchen, die geeignet waren, die Erfüllung der Deutschland auferlegten schwerdrückenden Bestimmungen zu ermöglichen, ohne daß das gesamte Wirtschaftsleben zugrunde gerichtet wurde. Die dringendste Voraussetzung hierfür war eine unverzügliche starke Erhöhung der Steinkohlenproduktion. Zur Verwirklichung der Steigerung der Kohlenförderung genügte das Verfahren von Ueberschichten nicht allein, da dieses Mittel infolge der nachteiligen Wirkungen auf den Gesundheitszustand der Bergarbeiter nur vorübergehend angewandt werden konnte. Es mußte also eine weitere Vermehrung der Belegschaften erfolgen (welche auch bereits im Ruhrkohlenbezirk zum Teil erfolgt ist. Die Belegschaftsziffer ist nämlich seit dem 30. Juni 1919 um rund 120 000 gestiegen).[1]) Die vorhandenen technischen Anlagen der Bergwerke sind ausreichend genug, um weiteren Tausenden von Bergarbeitern Arbeitsmöglichkeit zu gewähren. Einer schnellen und starken Vermehrung der Belegschaft stand jedoch der Mangel an Unterkunftsmöglichkeiten hindernd entgegen. Die Belegschaftsvermehrung war also in erster Linie eine Wohnungsfrage. Hier konnten die vom Reich, Staat und Gemeinden zur Verfügung gestellten Gelder zur Neubelebung der Wohnbautätigkeit keine Hilfe schaffen, da sie bei weitem nicht ausreichten. Man entschloß sich daher, die Wohnbaukosten auf den Kohlenpreis abzuwälzen.

Nach den Bestimmungen vom 21. Januar 1920 über die Gewährung von Beihilfen zur Errichtung von Bergmannswohnungen[2]) werden Wohnungen für Arbeiter und versicherungspflichtige oder versicherungsberechtigte Angestellte oder diesen sozial gleichstehende Beamte des Kohlenbergbaues errichtet. Die Mittel hierfür werden durch eine Kohlenpreiserhöhung aufgebracht. Diese beträgt für die Tonne Steinkohlen und Briketts 6 Mark, für die Tonne Koks 9 Mark und für die Tonne Rohbraunkohle 2 Mark. Die einkommenden Gelder werden von der Reichsarbeitsgemeinschaft für den Bergbau in Berlin verwaltet. Die Reichsarbeitsgemeinschaft ist ein Selbstverwaltungskörper, der sich paritätisch aus Arbeitgebern und Arbeitnehmern zusammensetzt. Von ihr werden die Mittel

[1]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete. Jahrgang 1921, S. 85.
[2]) Rheinische Blätter für Wohnungswesen und Bauberatung, Jahrgang 1920, S. 12.

auf die örtlichen Bezirksgruppen, Rheinland-Westfalen, Bayern, Sachsen, Schlesien usw. je nach dem Verhältnis des Anteils an der Gesamtkohlenförderung verteilt.

Im Rheinisch-Westfälischen Kohlenbezirk ist die örtliche Bezirksgruppe die „Arbeitsgemeinschaft für den Ruhrkohlenbergbau", die ebenfalls auf paritätischer Grundlage beruht. Als Richtlinien für die Tätigkeit der Arbeitsgemeinschaften gelten die oben erwähnten Bestimmungen des Reichsarbeitsministeriums vom 21. Januar 1920. Hiernach werden für die hierzu berechtigten Angehörigen des Bergbaues Beihilfen in der Form gering verzinslicher, in voller Höhe rückzahlbarer Darlehen u. a. unter der Bedingung gewährt, daß kinderreiche Familien bevorzugt werden, und die Wohnungen dauernd den Arbeitern und Angestellten des Kohlenbergbaues vorbehalten bleiben. Damit die durch die Erstellung von Neuwohnungen geräumten Altwohnungen im Besitze der Bergarbeiterschaft bleiben, ist die Bestimmung getroffen, daß die Wohnungsämter solche Altwohnungen nur wieder an Angehörige des Bergbaues abgeben. Diese Bestimmung ist von großer Wichtigkeit, wenn man bedenkt, daß jetzt schon in den Zechenwohnungen des Ruhrkohlenbezirks etwa 10 000 Nichtbergleute untergebracht worden sind. Nimmt man an, daß hier eine gleich hohe Zahl von Bergleuten wohnen könnten, so bedeutet dies einen Tagesausfall an Kohlen von rund 5500 Tonnen oder im Jahr einen Ausfall von rund 1 650 000 t, die dem Bergbau durch verfehlte Wohnungsmaßnahmen verloren gehen.[1]) Die Höhe der Mieten in den Neuwohnungen soll sich im allgemeinen nach der ortsüblichen Miete richten und wird von 5 zu 5 Jahren erneut festgesetzt. Als Höchstmaß für die Wohnungen ist eine Wohnfläche von 70 qm vorgesehen, bei kinderreichen Familien kann ausnahmsweise bis auf 80 qm gegangen werden. Als Zubehör des Wohnhauses können Ställe bis zu 10 qm lichter Grundfläche, in rein ländlichen Bezirken bis zu 25 qm zugelassen werden. In erster Linie sollen Flachbauten mit hinreichendem Gartenland berücksichtigt werden, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser nur innerhalb der Städte oder Landgemeinden mit städtischer Entwicklung. Im Jahre 1920 kamen als Bauherren Gemeinden, gemeinnützige Bauvereine, Zechen und Einzelsiedler in Frage. Für das Jahr 1921 ist eine andere Regelung vorgesehen.

Die Arbeitsgemeinschaft für den Ruhrkohlenbergbau gründete für die Verteilung und Verwaltung der Gelder eine Organisation mit den Rechten einer juristischen Person, die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk, G. m. b. H. mit dem Sitz in Essen.

b) Die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten im rheinisch-westf. Steinkohlenbezirk G. m. b. H.[2])

Die Treuhandstelle setzt sich zusammen aus dem Verwaltungsrat, dem 10 Vertreter der Arbeitgeberschaft und 10 Vertreter der Arbeitnehmerschaft angehören. Seitens der Arbeitnehmerschaft können nur solche

[1]) Wirtschaftliche Nachrichten aus dem Ruhrbezirk. 1. Jahrgang, Heft No. 19.

[2]) Nach dem von der Treuhandstelle zur Verfügung gestellten Material vom Verfasser bearbeitet. Vgl. ferner die Schrift, Bergarbeiter- und Wohnungsfragen im Ruhrrevier, von Gewerkschaftssekretär Walter.

Arbeiter- und Angestelltenorganisationen Vertreter entsenden, die der Arbeitsgemeinschaft angeschlossen sind. Es sind dies:

der Verband der Bergarbeiter Deutschlands	mit 3 Vertretern,
der Gewerkverein christlicher Bergarbeiter	mit 2 Vertretern,
die polnische Berufsvereinigungs-Abtlg. Bergarbeiter	mit 1 Vertreter,
Hirsch-Dunkersche Gewerkverein	mit 1 Vertreter,
Arbeitsgemeinschaft für Angestelltenverbände	mit 1 Vertreter,
Gesamtverband deutscher Angestelltengewerkschaften	mit 1 Vertreter,
Gewerkschaftsbund der Angestellten	mit 1 Vertreter.

Der Verwaltungsrat hat das alleinige Bestimmungsrecht. Für die technischen und kaufmännischen Arbeiten ist ein Geschäftsführer und die notwendige Anzahl Angestellter vorhanden. Die siedlungstechnische Prüfung der Beschlüsse dieser Organisation obliegt nach den Reichsbestimmungen einer von der obersten Landesbehörde hiermit zu betrauenden Stelle. Für den Ruhrkohlenbezirk war es zunächst der Staatskommissar, dann der Verbandspräsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk in Essen. Dieser übertrug neuerdings dem Verbandsdirektor des Siedlungsverbandes diese Aufgabe. Die Treuhandstelle entscheidet über das Vorhaben, stellt die Mittel zur Verfügung, überwacht deren Verwendung und die Ausführung der Bauten.

Im Frühjahr 1920 setzte die Tätigkeit der Treuhandstelle ein. Es wurden in der Hauptsache nur für den Bau von Ein-, höchstens Zweifamilienhäusern Mittel gewährt. Wegen der hohen Kosten war es natürlich nötig, diese Häuser als Doppel- oder Reihenhäuser zu errichten unter Zugabe von mindestens 250 qm nutzbarer Gartenfläche in unmittelbarer Verbindung mit dem Haus. Bei der Auswahl der Bauplätze achtet man darauf, daß sie nach Möglichkeit zentral zu mehreren Zechen liegen, wodurch dem Bergmann die Möglichkeit gegeben wird, unter Beibehaltung seiner Wohnung die Arbeitsstätte zu wechseln. Wo widerstrebende oder im Preis unverschämte Landbesitzer oder Gemeinden den Ansiedlern Schwierigkeiten machten, wurde durch den Verbandspräsidenten auf Grund des ihm zustehenden Rechtes das notwendige Bauland gegen angemessene Entschädigung enteignet und, wenn es nötig war, die Bauerlaubnis zwangsweise erteilt. Nach einem Bericht des Geschäftsführers der Treuhandstelle standen für das Jahr 1920 insgesamt über 500 Millionen Mk. zur Verfügung. Mit diesem Gelde konnten bei den bestehenden hohen Baukosten nur 5600 Wohnungen in Auftrag gegeben werden, wovon 1150 fertig sind, und die übrigen sich in allen Baustadien befinden. Diese Wohnungen verteilen sich auf den ganzen Bezirk von Mörs bis Hamm, von südlich der Ruhr bis nördlich der Lippe ins Münsterland hinein. Bauherren waren in der Hauptsache die gemeinnützigen Bauvereine und die Zechen. Weniger stark war die Beteiligung der Einzelsiedler und der Gemeinden.

Für das Baujahr 1921 stehen, soweit sich das jetzt schon beurteilen läßt, vorläufig die gleichen Mittel wie im Jahre 1920 zur Verfügung. Nur ist, wie oben erwähnt, in der Verteilung der Gelder eine Aenderung eingetreten. Um nämlich eine planmäßige Besiedlung des Ruhrkohlenbezirks zu erreichen, ging man dazu über, das ganze Ruhrgebiet in 16 Unterbezirke zu teilen. Innerhalb dieser Bezirke bildete die Arbeitsgemeinschaft für den Ruhrkohlenbergbau besondere Gesellschaften zur Errichtung von Bergarbeiterwohnungen unter dem Namen „Bergmannssiedlung G. m. b. H." Solche Gesellschaften bestehen in den Bezirken Hamm, Lünen, Dortmund Stadt und Land, Bochum Stadt und Land, Hörde, Rattingen, Recklinghausen, Gelsenkirchen, Essen-Süd, Essen-Nord, Mülheim/Ruhr, Gladbeck, Hamborn und Mörs.

Der Aufbau dieser Gesellschaften ist ähnlich wie bei der Treuhandstelle selbst. Neu hinzu tritt noch der Beirat. Die Organe der Gesellschaft sind also 1. der Geschäftsführer, 2. der Verwaltungsrat, 3. der Beirat. Der Geschäftsführer wird vom Verwaltungsrat gestellt. Er führt sein Amt entweder ehrenamtlich oder ist besoldet. Im letzteren Falle entscheidet über seine Anstellung die Treuhandstelle in Essen. Der Geschäftsführer hat die Geschäfte nach den Anweisungen des Verwaltungsrates zu führen. Er beruft die Sitzungen des Verwaltungsrates ein im Einvernehmen mit den beiden Vorsitzenden desselben auf Arbeitgeber- und Arbeitnehmerseite.

Der Verwaltungsrat besteht aus 20 Mitgliedern. Er setzt sich zusammen je zur Hälfte aus Vertretern der im Bezirk der Bergmannssiedlung G. m. b. H. gelegenen, dem Zechenverbande angehörigen Zechen und aus Vertretern der Arbeiter- und Angestelltenverbände, welche bei der Treuhandstelle in Essen beteiligt sind. Der Verwaltungsrat entwirft mit der Geschäftsführung den Plan der Siedlungen, der Häusertypen und die Kostenanschläge. Er kauft den Baugrund und vergibt die Arbeiten und überwacht ferner die gesamte Bautätigkeit, insbesondere die Innehaltung der mit der Treuhandstelle abgeschlossenen Darlehens- und sonstigen Verträge

Der Beirat besteht ebenfalls aus Beauftragten der beiden eben genannten Faktoren. Für jeden Geschäftsanteil eines Arbeitnehmerverbandes können bis zu 10 Vertreter gewählt werden. Der Beirat kann also allein auf seiten der Arbeitnehmer 100 Personen umfassen. Der Beirat entscheidet endgültig über die Baupläne des Verwaltungsrates und über den Verteilungsplan der Häuser und Wohnungen.

Für die Tätigkeit der örtlichen Siedlungsgesellschaften sind eine Reihe von Richtlinien aufgestellt. Ihre Hauptaufgaben und ihr Zweck soll sein, „in die Bautätigkeit zum Zwecke der Errichtung von Bergmannswohnungen System und Wirtschaftlichkeit hinein zu bringen, insofern als Siedlungen entstehen, deren Lage und Gesamtanordnung nach praktischen Gesichtspunkten ausgewählt sind, und welche sich gut in die Landschaft einfügen und ihr zur Zierde gereichen."

Die Verwaltung der Werkswohnungen, auch derjenigen Wohnungen, die von den Zechen mit den bisher gewährten Zuschüssen der Treuhandstelle erbaut worden sind, liegt in den Händen der Siedlungsgesellschaften. Diese treten künftig als selbständige Bauherren auf und erhalten allein nur noch Darlehen von der Treuhandstelle in Essen, deren Geldmittel nach einem vom Oberbergamt in Dortmund angegebenen Verteilungsschlüssel auf die Bezirke verteilt werden sollen und zwar so, daß ein möglichst großer Erfolg in der Vermehrung der Belegschaft und in der Steigerung der Kohlenproduktion zu erwarten ist.

Errichtet werden Mietshäuser und Eigenheime. Man erwartet aber, daß die meisten Häuser von Bergarbeitern zu dauerndem Besitz erworben werden. Bei der Festsetzung der Mieten soll nach Möglichkeit nicht über die Mietshöhe vor dem Kriege hinausgegangen werden, doch soll im allgemeinen die ortsübliche Miete zu Grunde gelegt werden. Da die Herstellungskosten einer solchen Wohnung sich auf annähernd 100 000 Mark belaufen, kann die Miete unter diesen Umständen nur ungefähr ein Zehntel des aufgewendeten Kapitals verzinsen. Der Rest wird beim Verkauf des Hauses als unverzinsliche Hypothek der Treuhandstelle eingetragen. Bei der Verteilung der Wohnungen hat der Eigenheimer vor dem Mieter den Vorzug. Um dem Bergmann den Erwerb eines solchen Hauses möglich zu machen, sollen die jährlichen Abzahlungen die Miete nur um einen geringen Betrag überschreiten. Als Kaufpreis wird ein Preis festgesetzt, welcher dem von der Treuhandstelle zuletzt festgesetzten rentierlichen Bauaufwand entspricht. Der rentierliche Bauaufwand wird so festgesetzt, daß 8 Prozent desselben dem ortsüblichen Mietwert der Wohnung entsprechen. Er wird mit 3 Prozent verzinst und mit 1½ Prozent unter Zuwachs der ersparten Zinsen getilgt. Das übrige Darlehen wird nicht verzinst und getilgt.

Allgemein soll alle 5 Jahre, vom Tage der Benutzung ab gerechnet, letzmalig nach 20 Jahren, die erneute Festsetzung des rentierlichen Bauaufwandes erfolgen. Der zuletzt festgesetzte rentierliche Bauaufwand dient als Grundlage zur Tilgung. Hierauf wird, falls die Erhaltung der Heimstätte als solche durch die erforderliche grundbuchliche Eintragung gesichert ist, die Hypothek in Höhe des verbleibenden, nicht rentierlichen Bauaufwandes im Grundbuch gelöscht werden. Zu diesen Zinsen- und Tilgungsbeträgen kommen noch die Abgaben, die ein Hausbesitzer zu zahlen hat, die Grund- und Gebäudesteuer, Wassergeld, Müllabfuhr, Feuerversicherung usw. Trotz alledem aber wird der Eigenheimer sehr billig wohnen, und er hat dazu noch den Vorteil, daß ihm das Haus nach einem gewissen Zeitraum schuldenfrei gehört. Eine Reihe von Bestimmungen sichern dem Bergbau diese Wohnungen auch für die Zukunft.

Das bisherige Ergebnis dieser sehr komplizierten Organisation — die Finanzierung von 5600 Wohnungen, wie oben erwähnt — ist gerade nicht überwältigend. Aber wenn man bedenkt, daß sich die Herstellungskosten einer Arbeiterwohnung, die im Frieden für eine solche Wohnung von 70 qm nutzbarer Wohnfläche mit etwa 4 Wohnräumen 5—6000 Mark betrugen, heute aber auf das 15fache belaufen, also ungefähr einschließlich Straßenbaukosten usw. 90—100 000 Mark betragen, so sieht man, daß die Summen, welche der Treuhandstelle zur Verfügung standen, voll ausgenutzt sind. Bei der enormen Steigerung aller Baustoffpreise und Löhne ist ein sparsameres Bauen auch nicht möglich. Aber immerhin ist der hier eingeschlagene Weg ein Mittel zu einer allmählichen Behebung der Wohnungsnot der Bergarbeiter und trägt daher seinem Hauptziel Rechnung, nämlich das Kohlenförderungsergebnis wieder auf den Stand der Friedenszeiten zu bringen und den Kohlenausfall auszugleichen. Nebenbei gewinnt noch ein großer Teil des schwer um seine Existenz ringenden Baugewerbes und Handwerks Arbeit und Unterhalt.

c) Der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk (5. Mai 1920)[1])

Auch der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk verdankt seine Erstehung letzten Endes der Forderung nach Wohnungen für Bergarbeiter zwecks Erhöhung der Belegschaftsziffer. In der Gesetzesbegründung betr. den Siedlungsverband wird betont, daß es trotz aller Bemühungen bisher noch nicht gelungen war, die Kohlenförderung auf den Friedensstand zu heben oder gar darüber hinaus zu steigern. Da eine solche Förderungssteigerung für die Inganghaltung unseres gesamten wirtschaftlichen Lebens, sowie für die Erfüllung der durch den Friedensvertrag übernommenen Lasten unbedingt erforderlich ist, muß mit allen Mitteln versucht

[1]) Vergleiche hierzu die „Volkswohlfahrt", Amtsblatt und Halbmonatsschrift des Preußischen Ministeriums für Volkswohlfahrt, 1. Jahrgang No. 6 und die auf Veranlassung des Verbandspräsidiums des Siedlungsverbandes herausgegebene Verbandsordnung.

werden, die Kohlenförderung zu steigern, was in erster Linie nur durch die Anlegung weiterer Bergarbeiter in dem Ruhrkohlenbezirk zu erreichen ist. Um der vermehrten Belegschaft die notwendigen, aber nicht vorhandenen Wohnungen zu schaffen, muß schleunigst mit der Erstellung neuer Wohnhäuser begonnen werden. Wenn man diese neuen Siedlungsaufgaben den einzelnen Gemeinden und Kreisen überlassen würde, liegt die Gefahr vor, daß diese wahl- und planlos ohne Rücksicht auf benachbarte Gemeindeverbände vorgehen werden, wobei wichtige Aufgaben, wie die Schaffung von Verkehrsstraßen, durchgehender Bahnverbindungen usw., die Verteilung und Erhaltung von Grünflächen und ähnlichen Aufgaben nicht berücksichtigt würden, was bei der großen Ausdehnung des Ruhrkohlenbezirkes — er erstreckt sich über 2 Provinzen und 3 Regierungsbezirke — zum Schaden der Allgemeinheit sein würde.

Sollte also die Siedlungsaufgabe bei ihrer großen Schwierigkeit wirklich zum Ziele führen, so war es notwendig, eine besondere staatliche Stelle mit dieser Aufgabe zu betrauen. Diese Erwägungen führten zu der Schaffung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, die durch das Gesetz vom 5. Mai 1920 erfolgte. Ihm also liegt die Aufgabe ob, die verwaltungsmäßigen Grundlagen für eine planmäßige Siedlungstätigkeit im rheinisch-westfälischen Steinkohlenbezirk zu schaffen. Darüber hinaus soll er die Siedlungstätigkeit durch wirtschaftliche Maßnahmen im Rahmen des Gesetzes fördern und ist in besonderen Fällen dazu befugt, selbständige Wohnungsbauten auszuführen.

Der Verband ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft zur Verwaltung aller Angelegenheiten, die der Förderung der Siedlungstätigkeit im Verbandsgebiet dienen. Seine Aufgaben sind verwaltungstechnischer und wirtschaftlicher Art. Die ersteren zerfallen in die eigentlichen Selbstverwaltungsaufgaben in engerem Sinne. Sie umfassen das Recht zur Festsetzung gewisser Fluchtlinien und Bebauungspläne sowie zur Erteilung der Wegebenutzungserlaubnis gegenüber privaten Bauunternehmern, und in die den Selbstverwaltungsorganen des Staates übertragenen besonderen Aufgaben, worunter insbesondere der Erlaß von Bau- und Wohnungsordnungen und die Erteilung der Ansiedlungsgenehmigung fällt. Die Aufgaben wirtschaftlicher Art sind solche, die nicht durch behördliche Anordnungen, sondern mit den Mitteln und der Betätigung des freien wirtschaftlichen Lebens gelöst werden. Hierher gehört die eigene Anlegung von Straßen und Kleinbahnen, Grünflächen usw., die Unterstützung anderer Rechtsträger (gemeinnützige Genossenschaften usw.) für solche Zwecke, wofür dem Verbande die Zuständigkeit übertragen ist. Mitglieder des Verbandes sind die Stadtkreise: Bochum, Buer, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hamborn, Hamm, Herne, Hörde, Mülheim-Ruhr, Oberhausen, Recklinghausen, Sterkrade und Witten; die Landkreise: Bochum, Dinslaken, Dortmund, Essen, Geldern, Gelsenkirchen, Hamm, Hattingen, Hörde, Mörs und Recklinghausen.

Das Verbandsgebiet umfaßt rund 4000 qkm Fläche und hat etwa 3,6 Millionen Einwohner. Es beginnt linksrheinisch mit den Kreisen Mörs und Geldern, reicht im Osten bis zum Landkreise Hamm; der südlichste Teil ist Hattingen, der nördlichste Recklinghausen. Der Sitz des Verbandes ist die Stadt Essen.

Die Organe des Verbandes sind: die Verbandsversammlung (Vertretung des Verbandes), der Verbandsausschuß (Vorstand des Verbandes) und der Verbandsdirektor.

Die Verbandsversammlung besteht aus dem Verbandspräsidenten als dem Vorsitzenden und den gewählten Abgeordneten. Die Abgeordneten

werden zur Hälfte von den Vertretungen der Mitglieder, von den Stadtverordnetenversammlungen und den Kreistagen gewählt. Es entfallen auf jedes angefangene Halbhunderttausend Einwohner 1 Abgeordneter, jedoch mit der Maßgabe, daß jedem Landkreise 2 Abgeordnete zustehen. Die andere Hälfte der Abgeordneten entfällt zur Wahl auf die Ausschüsse der Arbeitsgemeinschaften, zu denen sich Arbeitgeber und Arbeitnehmer zusammengeschlossen haben. Die Abgeordneten werden auf 4 Jahre oder im Falle zwischenzeitlicher Wahl für die Dauer der laufenden Wahlperiode gewählt. Die Verbandsversammlung ist das für den Verband maßgebende Organ.

Der Verbandsausschuß besteht aus 17 Mitgliedern. Je 8 werden aus den von den beiden oben erwähnten Wahlkörperschaften für die Verbandsversammlung gewählten Abgeordneten entnommen. Außerdem ist der Verbandsdirektor stimmberechtigtes Mitglied. Der Verbandsausschuß wird ebenfalls bei Neuwahl der Verbandsversammlung neu gewählt. Ihm liegt in seiner Eigenschaft als Vorstand des Verbandes die Ueberwachung der Geschäftsführung ob.

Der Verbandsdirektor und seine Beigeordneten werden von der Verbandsversammlung auf 12 Jahre gewählt, doch bedarf ihre Wahl der staatlichen Bestätigung. Sie sind hauptamtlich angestellt. Der Verbandsdirektor führt unter Aufsicht des Verbandsausschusses die laufenden Geschäfte des Verbandes. Er vertritt den Verband nach außen in allen Angelegenheiten. Die Beigeordneten führen die Geschäfte, die ihnen der Verbandsdirektor überträgt, nach dessen Weisungen.

Die Staatsaufsicht über den Verband wird in erster Instanz von dem Verbandspräsidenten, in höherer Instanz von dem zuständigen Minister nach den für die Aufsicht über die Provinzen geltenden Grundsätzen ausgeübt. Der Verbandspräsident ist Staatsbeamter und hat seinen dienstlichen Sitz am Sitze des Verbandes. Er ist an Stelle des Regierungspräsidenten im Verbandsgebiet zuständig für die Geschäfte der allgemeinen Landesverwaltung.

Soweit nach den Gesetzen bei den Aufgaben, die durch das Gesetz über den Siedlungsverband diesem oder dem Verbandspräsidenten übertragen werden, eine Zuständigkeit des Bezirksausschusses oder des Provinzialrates vorgesehen ist, tritt an ihre Stelle der Verbandsrat. Durch diese Einrichtung ist entsprechend der straffen Zusammenfassung der staatlichen Aufsicht innerhalb des Verbandsgebietes in dem Verbandspräsidenten eine einheitliche Verwaltungsbeschlußbehörde und ein einheitliches Verwaltungsgericht in dem Verbandsrat geschaffen worden.

Der Verbandsrat besteht aus dem Verbandspräsidenten als dem Vorsitzenden und mindestens 3 weiteren zu ernennenden Mitgliedern und 5 von der Verbandsversammlung nach den Grundsätzen der Verhältniswahl zu wählenden Mitgliedern. Die ernannten Mitglieder sind Staatsbeamte. Sie werden auf Lebenszeit oder für die Dauer der Bekleidung ihres Hauptamtes ernannt. Von ihnen muß einer die Fähigkeit zum Richteramt, einer zum höheren Verwaltungsdienst und einer zum höheren technischen Verwaltungsdienst besitzen.

Bei der Errichtung von Bergmannswohnungen wirken der Siedlungsverband, der Verbandspräsident und die Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten zusammen. Der Siedlungsverband prüft im Auftrage des Verbandspräsidenten die siedlungstechnischen und öffentlich-rechtlichen Fragen der geplanten Siedlungen. Der Verbandspräsident übt die der obersten Landesbehörde nach den Bestimmungen vom 31. Januar 1920 zustehenden Aufsichtsrechte aus. Er kann gegebenenfalls notwendiges Bauland gegen angemessene Entschädigung enteignen und zwangsweise

die Bauerlaubnis erteilen. Die Treuhandstelle entscheidet über die Bauvorhaben, stellt die Mittel zur Verfügung, überwacht deren Verwendung und die Ausführung der Bauten.

Für die Gründung des Verbandes war die Siedlungsbeschaffung für die Bergleute und die Gründung der Treuhandstelle nur der äußere Anlaß, daß der Verband im vorigen Jahre ins Leben trat. Das sachliche Bedürfnis der Gründung war schon seit langem anerkannt und fand auch in den Wünschen und Bestrebungen nach Schaffung einer Industrieprovinz seinen Ausdruck. Bei der schnellen Entwicklung und Ausbreitung der industriellen Werke in diesem Bezirk, blieben die großen Gesichtspunkte einer planmäßigen Siedlungsaktion, wie Verkehrsinteressen und bevölkerungspolitische Rücksichten durch Anlegung und Erhaltung von Grünflächen usw. nicht berücksichtigt. Als Erholungsflächen waren im Industriebezirk nur noch ausgedehnte Waldungen im Norden, und das Ruhrtal im Süden erhalten. Hier sollte der Siedlungsverband eingreifen. Bisher waren die Selbstverwaltungsorgane des Verbandes im wesentlichen noch mit inneren Organisationsfragen beschäftigt. Erst in der letzten Zeit zeigten sie stärkere Regungen. Es wurde ein Verzeichnis nebst Plänen aufgestellt der unter die Hoheit des Verbandes fallenden Straßen, Verkehrsbänder und Grünflächen, wonach für alle in dem Verzeichnis aufgeführten Gebäudeflächen die Bebauung zunächst ausgeschlossen ist, wodurch die heute bestehenden Möglichkeiten für die Durchführung des Verkehrs und die Anlegung von Erholungsflächen erhalten bleiben. Um diese Arbeit würdigen zu können, muß man sich die gewaltige Ausdehnung des Verbandsbezirkes von 4000 qkm mit 3,6 Millionen Einwohnern vor Augen halten. In diesem Gebiet wurden die Tracen von 5 durchgehenden Ost-West-, 12 Nord-Süd- und 10 Diagonalstraßen, 435 km Verkehrsbänder und 1200 qkm Grünflächen festgestellt. Unter Verkehrsbändern versteht man Geländestreifen, die für den Durchgangsverkehr freigehalten werden, ohne daß bereits jetzt schon die Art ihrer Verwendung als Verkehrsmittel feststeht. Von besonderer Wichtigkeit ist die Trace des bekannten Schnellbahnprojekts Köln—Duisburg—Essen—Dortmund. Die Grünflächen — über 300 qm auf den Kopf der Bevölkerung — liegen in der Hauptsache an den Grenzen des Gebietes; im Westen in den Kreisen Mörs und Geldern, im Norden in Dinslaken und Recklinghausen, im Osten in Hamm, im Süden schließen sie sich an das Ruhrtal an. Daneben hat der Siedlungsverband mit dem Bau von Siedlungen begonnen, so z. B. in Sterkrade wo der Verband 250 Wohnungen für die Bergarbeiter errichten läßt und den Bau eines Schulgebäudes und mehrerer Geschäftshäuser in Aussicht genommen hat.[1])

Die schon oft gegen den Siedlungsverband gerichtete abfällende Kritik gründet sich meistenteils darauf, daß er bisher noch keine sichtbaren Erfolge gezeitigt hat. Das aber ist bei dem Aufgabengebiet des Verbandes so schnell nicht möglich; denn das Gesetz braucht Zeit, um sich auszuwirken. Die Erfolge werden sich erst in vielleicht 5—10 oder 20 Jahren oder noch später zeigen. Vorerst jedenfalls „läßt die kräftige Initiative und der Unternehmungswillen bei den gesamten Organen, insbesondere auch die rege und fruchtbringende Mitarbeit bei der ersten Planbearbeitung deutlich erkennen, daß der Verband marschiert, und daß er für die Entwicklung des Gesamtbezirkes unzweifelhaft einen beachtenswerten Fortschritt bedeutet."[2])

[1]) Rheinisch-Westfälische Zeitung, 21. Juni 1921.
[2]) Verbandspräsident Mülhens, Essen, in der Rheinisch-Westfälischen Zeitung vom 14. April 1921.

4. Kapitel.

Vorschläge und Bestrebungen zur Hebung des Bau- und Wohnungswesens.

a) Kritische Betrachtung einiger wesentlicher Vorschläge.

A) **zur Frage der Baugeldbeschaffung,**

B) **zur Frage der Ueberführung des Wohnbauwesens in die Gemeinwirtschaft.**

Wie die bisherigen Ausführungen gezeigt haben, hat sich die Wohnbaufrage zu einer Lebensfrage des gesamten deutschen Volkes entwickelt. Schwere wirtschaftliche Gefahren drohen, wenn nicht bald energisch an die Lösung dieser dringlichsten Aufgabe herangegangen wird. Zahllose Vorschläge sind bereits gemacht worden, aber kein Vorschlag, der geeignet wäre, in großzügiger Weise hier schnelle Abhilfe zu schaffen. Im folgenden sollen nun mehrere Vorschläge besprochen werden, die ein interessantes Bild über die mannigfach verschiedenen Gedanken und Pläne von Männern der verschiedensten Parteirichtungen geben, von deren Verwirklichung man Hilfe erhoffte.[1])

Ein Vorschlag des ständigen Beirats für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium will die Zuschußwirtschaft allgemein ausschalten und die Finanzierung durch die Ausgabe von Heimstätten-Darlehenskassenscheinen vornehmen.[2]) Der Vorgang ist wie folgt gedacht:

Die Darlehenskassen waren an sich für kriegswirtschaftliche Zwecke durch Reichsgesetz vom 4. August 1914 geschaffen. Ohne Gesetzesänderung ist ihre Nutzbarmachung für das Heimstättenwesen auf der Grundlage denkbar, die vom ständigen Beirat vorgeschlagen wird. Der Weg ist folgender:

Die Gemeinde (oder ein Gemeindeverband) ist finanziell Trägerin der Heimstättenerstellung. Zur Beschaffung der Mittel beschließt sie eine Anleihe. Sie wendet sich an die nächste Darlehenskasse und stellt dort über Teilbeträge Zwischenscheine aus, durch die sie sich verpflichtet, ihren Inhabern Kommunalobligationen auf Verlangen zu liefern. Diese Zwischenscheine sind steuerfrei. Die Darlehenskasse übernimmt 60 Prozent des Nennwertes der Anleihe und stellt dafür Darlehenskassenscheine aus, die wie jedes andere Papiergeld umlaufen. Die Darlehenskassen nehmen für Privatzwecke gewöhnlich 5½ Prozent. Es genügt rechtlich eine Verordnung der „Hauptverwaltung der Darlehenskassen", anstelle dieser Verzinsung nur eine Erstattung der Barauslagen (Druckkosten, Verwaltungsgebühren) zu setzen. Diese werden gedeckt durch ¼ Prozent. Damit mit solcher Anleihe kein Mißbrauch getrieben wird, darf sie nur bewilligt werden zum Zwecke des Heimstättenbaues. Für die ihrem Verwaltungszweck

[1]) Die hier erwähnten Vorschläge sind eine Auswahl aus einer Reihe von Vorschlägen, die vom Verfasser zusammengestellt in der Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete, No. 11 und 12, Jahrgang 1921, gedruckt erschienen.
[2]) Westdeutsche Hausbesitzer-Zeitung, Jahrgang 1921, No. 3.

entsprechend gekennzeichneten Zwischenscheine kann der Kredit der Darlehenskassen jeweilig für den einzelnen Bauherrn nur soweit in Anspruch genommen werden, als er zur Bezahlung bereits geleisteter Baukosten dient. So soll erreicht werden, daß die ausgegebenen Darlehenskassenscheine stets zum vollen Wert gedeckt sind. Der Kreditnehmer ist berechtigt, das Darlehen jederzeit zurückzuzahlen. Er ist verpflichtet, jährlich 1½ Prozent auf die sechs Zehntel des Kaufpreises an die Darlehenskasse zu entrichten. ¼ Prozent sind zur Deckung der Verwaltungskosten der Darlehenskasse bestimmt, während die übrigen 1¼ Prozent als jährliche Tilgung von dem Betrage abgeschrieben werden. Dieser Prozentsatz gilt für die ersten 10 Jahre. Nach Ablauf dieser Zeit wird eine Neuregelung der Tilgungspflicht nach dem Stande des Geldwertes vereinbart. Die Darlehenskasse ist verpflichtet, nach Maßgabe der ihr zufließenden Tilgungsbeträge Darlehenskassenscheine aus dem Verkehr zu ziehen. Die von der Darlehenskasse nicht übernommenen vier Zehntel des Baukapitals kommen wie gewöhnliche 4prozentige Hypothekenpfandbriefe in den Verkehr.

Mit der Verwirklichung dieses Vorschlages würde das Reich allerdings zinslos Mittel zum Heimstättenbau erlangen. Auch würde es dem Heimstättenerwerber angesichts des geringen Tilgungssatzes keine sonderlichen Schwierigkeiten machen, die Kosten seiner Heimstätte zu amortisieren. Aber der Vorwurf, der gegen diesen Vorschlag und alle gleichartigen hauptsächlich zu erheben ist, ist der, daß hierdurch eine ungeheure Vermehrung des ungedeckten Papiergeldumlaufs erfolgen würde, also eine Inflation, die geeignet wäre, unsere Mark noch mehr zu entwerten und damit auch wieder neben der gesamten Lebenshaltung die Baukosten zu verteuern. Wenn dem entgegengehalten wird, daß hier in derselben Höhe, in der diese Scheine ausgegeben werden, wirtschaftliche Gegenwerte von bleibendem Wert in den Heimstätten erstehen, ist darauf zu entgegnen, daß man nicht die unnatürlichen Wertverhältnisse der gegenwärtigen Teuerung als Maßstab für die Bemessung der Gebäudewerte anlegen darf. Außerdem müssen heute die Gemeinden schon schwer genug um ihren Kredit kämpfen und sind daher noch weniger als das Reich in der Lage, Papiergeld zur Deckung zu bringen. Da der Erlös der Darlehenskassenscheine zur Deckung derjenigen Baukosten dienen soll, die außerhalb der heutigen Rente liegen, so wird wahrscheinlich die Einlösung der Darlehenskassenscheine überhaupt nicht erfolgen können, höchstens aber erst nach langen Jahren, soweit dann nämlich der verlorene Zuschuß nach Rückzahlung der Vorhypotheken zur Tilgung gelangte. Die Deckung der von der Darlehenskasse nicht übernommenen vier Zehntel des Baukapitals, die wie gewöhnliche 4prozentige Hypothekenpfandbriefe in den Verkehr kommen sollen, ist bei diesem Plan nicht sichergestellt.

Von banktechnischer Seite wies man ferner noch darauf hin, daß Stadtanleihen nur einen verhältnismäßig kleinen Markt haben und der Kurs 4prozentiger Stadtanleihen zurzeit 70—90 Prozent steht.

Als weiterer Vorschlag zur Frage der Baugeldbeschaffung sei noch der des Stadtbaurats Diefenbach, Bochum, des Vorsitzenden im rheinisch-westfälischen Ausschuß zur Förderung des Wohnungsbaues, erwähnt.[1]) Diefenbach will unter Vermeidung von neuen Organisationen auf dem kürzesten Wege zum Bauen kommen, nämlich da, wo die Baumaschine steht und die Mittel vorhanden sind. Zu diesem Zweck schlägt Diefenbach vor, daß die Industrie einen Teil ihrer Reinerträge verbauen soll. Zur Förderung des Wohnungsbaues sollen die reichsansässigen, industriellen

[1]) Märkischer Sprecher, Dortmund, Jahrgang 1921 No. 14.

Unternehmungen, zunächst auf 5jährige Dauer, verpflichtet sein, einen Teil ihrer Reinerträge in Wohnungsbauten für ihre Werksangehörigen anzulegen. Die aufzuwendenden Baubeträge berechnen sich unter Zugrundelegung der in den letzten zehn Jahren üblich gewesenen Abschreibungen, Rücklagen und Abzügen an laufenden Lasten nach dem Reinertrage in seiner prozentualen Beziehung auf das Grundkapital. Sie sind gestaffelt unter besonderer Berücksichtigung der Zahl der Werksangehörigen nach der Höhe des Reinertrages und bewegen sich nach dem Grundsatz der stärkeren Heranziehung der besonders günstig wirtschaftenden Betriebe in progressiver Steigerung zwischen 20 und 40 Prozent des Reinertrages.

Dieser Vorschlag unterscheidet sich von allen anderen dadurch, daß er nicht staatliche oder gemeindliche Geldhilfe in Anspruch nimmt, sondern in der richtigen Erkenntnis, daß von dieser Seite doch keine genügende Hilfe zu erwarten ist, sich dem Privatkapital zuwendet, welches bisher die Finanzierung der Wohnbautätigkeit getragen hat, und welches auch wieder jetzt einzig und allein geeignet ist, die Behebung der Wohnungsnot zu ermöglichen. Daß die praktische Verwirklichung dieses Vorschlages möglich ist, zeigt uns das Beispiel von Krupp, der für das Jahr 1920 20 Millionen Mark für die Erstellung von Wohnungen zur Verfügung stellte. Gegen eine allgemeine Durchführung dieses Vorschlages werden allerdings die Bedenken erhoben, daß hierdurch der ausgeschüttete Jahresgewinn gefährdet wird, wodurch der Kurs der Aktien erheblich fallen und große Verluste am Volksvermögen herbeiführen würde.

Zur Frage der Ueberführung des Wohnbauwesens in die Gemeinwirtschaft nimmt Heyer näher Stellung.[1]) Er geht von der Ueberzeugung aus, daß eine die notwendigen Bindungen schaffende Gemeinwirtschaft im Wohnungswesen unter Wahrung der privaten Initiative nur auf der Basis der Sozialisierung des Realkredits und des Bodens erfolgreich durchzuführen ist. Er bezeichnet das unbedingte Niederhalten der Mieten als eine Kurzsichtigkeit, die schließlich allen zum Schaden gereichen wird, zu deren Nutzen sie gedacht ist. Den Weg zur Lösung des Hauptproblems denkt er sich frei von allen bürokratischen Hemmungen. Er will durch gemeinwirtschaftlichen Zusammenschluß des gesamten Gebäudebesitzes Selbstverwaltungskörperschaften schaffen, die zugleich Steuergemeinschaften als Generalschuldner dem Reiche gegenüber bilden. Sie sollen im Maße der in ihrem Bereiche vereinten Gebäudewerte die Mittel für die Neubautätigkeit durch Umlage aufbringen. Zu diesem Zwecke wird ihnen eine festgestellte Mietenerhöhung zugebilligt, die unter Mitwirkung der Behörden und Mieterorganisationen festgestellt und nach sozialen Gesichtspunkten umgelegt wird. Die einkommenden Summen sollen die Selbstverwaltungskörper an ein Provinzialorgan abführen, das den durch die Mietenerhöhung gebildeten Wertzuwachs der gesamten Gebäude der Provinz mittels Pfandbriefen realisiert. Aus diesen flüssig gemachten Kapitalien zahlt auf Anweisung der zuständigen Behörden das Provinzialorgan die unrentierlichen Abbürdungsmittel für die Neubautätigkeit der Provinz.

Ueber diese Selbstverwaltungskörper des Gebäudebesitzes hinweg, soll dann die große endgültige Gemeinwirtschaft des Wohnungswesens aufgebaut werden. In besonderen Aufsichtsorganen, die über den örtlichen und provinziellen Selbstverwaltungskörpern stehen, will er die Vertreter der beteiligten Behörden, der Bauhandwerker und Mieter vereinen. Mit Hilfe dieser Gemeinschaftsorgane soll der Realkredit sozialisiert werden; denn nur der zusammengeschlossene und vereint bürgende Gebäudebesitz

[1]) Heyer, Soziale Wohnungsreform.

selbst ist geeignet, Träger des Kredits für den Hypothekenbedarf seiner Gebäude zu sein. Daher sollen die provinziellen Pfandbriefinstitutionen das Recht haben, den gesamten bestehenden Hypothekarkredit allmählich abzulösen.

Heyer will also den durch eine Mieterhöhung gebildeten Wertzuwachs der gesamten Gebäude in der Provinz durch Ausgabe von Pfandbriefen realisieren, zu deren Verzinsung und Tilgung die Beträge der Mieterhöhung dienen sollen. Eine Mieterhöhung ließe sich bei der heute herrschenden Wohnungsnot schon durchführen, wenn sich aber Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in normaler Weise wieder regeln, dann regelt sich auch die Miete wieder von selbst, und bei einem evtl. Sinken der früher erhöhten Miete würde der als Sicherheit dienende Wertzuwachs ganz oder teilweise wegfallen. Von einem Wertzuwachs kann eigentlich überhaupt nicht gesprochen werden, da die Mieterhöhung ja durch neue Steuern oder sonstige Steigerung der Ausgaben weggezehrt wird. Ein Vermögenszuwachs würde erst dann eintreten, wenn die Steigerung der Miete eine reine Erhöhung der Rente zur Folge hätte. Es ist also nicht richtig, wenn Heyer das durch Erhöhung der Mieten hervorgerufene Wachsen des Rentenwertes gleich dem absoluten Wachsen des Hauswertes setzt. Demnach ist die Unterlage, die der Pfandbriefausgabe gegeben werden soll, keine absolut sichere.

Außerdem ist die Pfandbriefausgabe schon aus dem Grunde unmöglich, weil sie dem Hypothekengesetz unterstehen würde, welche eine Beleihung nur an erster Stelle vorsieht. Für eine Verwirklichung kann dieser Vorschlag auch deshalb schon nicht in Frage kommen, weil er neue umständliche Verwaltungskörper schaffen will, was der baldigen Behebung der Wohnungsnot nur hindernd entgegenstehen würde, wie Diefenbach in dem vorhergehenden Vorschlag auch betont.

Wesentlich weitgehender ist der Vorschlag von Wagner.[1]) Wagner lehnt sich an die Vorschläge des badischen Landeswohnungsinspektors Kampffmeyer an. Er schlägt vor, je nach den Verhältnissen der Wohnungsgröße dem Alter der Häuser usw. 500—1000 Wohnungen zu „Heimstätten", zu einer G. m. b. H. zusammenzuschließen. Hiermit hört der Privatbesitz an Haus und Boden auf, und das Wohnungswesen geht in die Hand der Heimstätten - G. m. b. H. über. An die Stelle von 50 bis 100 nebenamtlich tätigen Hausbesitzern soll der vollamtlich tätige Geschäftsführer der Heimstätten als Organisator treten. Die Heimstättenorganisationen sollen zu Provinzialverbänden zusammengeschlossen werden, welche den Neubau von Wohnungen in die Wege leiten. Die Ueberführung des Privatbesitzes in den Gesellschaftsbesitz denkt sich Wagner wie folgt: Die Mieter übernehmen Stammanteile der Heimstätte, auf die sie jährlich ein Viertel des Anteils in der Form der geplanten Wohnungsabgabe einzahlen. Für die ersten 4 Jahre ist demnach die Wohnungsabgabe oder Mietsteuer für den Mieter Sparkapital. Hierfür ein Beispiel: Ein Haus mit 8 Wohnungen hat einen Friedensbruttomietertrag von 12 000 Mark. Die Wohnungsabgabe beträgt 30 Prozent der Friedensmiete. Jeder der 8 Mieter übernimmt demnach einen Stammanteil von 4×450=1800 Mark. Die Mieterschaft bringt also 8×1800=14 400 Mark Gesellschaftskapital auf. Der Hausbesitzer bringt etwa 5400 Mark seines in Hause investierten Eigenkapitals in die Gesellschaft als Sacheinlage ein. Der Rest wird ihm als nachstellige Hypothek verzinst. Durch Reichsgesetz erhalten die Stammeinlagen innerhalb der Heimstättenorganisationen einen allgemeinen Verkehrswert. Die

[1]) Soziale Bauwirtschaft, Jahrgang 1921, S. 29 ff.

voll eingezahlte Stammeinlage wird mit dem Anrecht auf eine Wohnung ausgestattet. Die Heimstätten erhalten das Recht, Spareinlagen auf Stammanteile entgegenzunehmen, sodaß auch Jugendliche sich das Anrecht auf eine Wohnung ersparen können. Die Stammeinlagen werden auf den Namen ausgefertigt und verfallen mit dem Tode des Inhabers.

Auch diesem Vorschlag ist der schon oben erwähnte Vorwurf zu machen, daß er erst neue Organisationen schaffen will und das in einem Augenblick, wo nur schnelles Handeln, und zwar Handeln mit den schon vorhandenen Mitteln helfen kann. Durch Reichsgesetz will Wagner den Stammeinlagen innerhalb der Heimstättenorganisationen zwangsweise allgemeinen Verkehrswert geben, was die Schaffung eines gesetzlichen Zahlungsmittels bedeutet, dessen Annahme nicht verweigert werden könnte. Dem widerspricht aber der Umstand, daß die Stammanteile auf den Namen ausgestellt werden sollen. Gemäß B. G. B. bedarf es zu deren Uebertragung eines zweiseitigen Vertrages, der den Abtretungswillen des bisherigen und den Annahmewillen des neuen Gesellschafters enthalten muß. Die Abtretung kommt also nur zustande, wenn beide Vertragsteile damit einverstanden sind. Beim gesetzlichen Zahlungsmittel sind derartige Bestimmungen ausgeschlossen. Wagner berücksichtigt ferner nicht, daß der innere Wert eines solchen Zahlungsmittels je nach dem Stande guter oder schlechter Verwaltung starken Schwankungen unterworfen ist und nach Verlauf von Jahren erheblich gesunken sein wird.

Die voll eingezahlte Stammeinlage wird mit dem Anrecht auf eine Wohnung ausgestattet. Die Verteilung der Wohnungen wird demnach in rein bürokratischer Weise vor sich gehen: Wer an der Reihe ist, bekommt eine Wohnung. Unberücksichtigt dabei müssen natürlich die Vorzüge bleiben, die diejenigen Wohnungen bieten, welche entweder an verkehrsreichen Straßen liegen oder eine für die Erholung und Erfrischung besonders günstige Lage haben. Bisher wurden diese Vorteile durch eine entsprechend höhere Miete ausgeglichen. Bei der Verwirklichung des Wagner'schen Planes würden diese Vorteile ein Geschenk an die vom Glück begünstigten Wohnungsinhaber auf Kosten der Allgemeinheit bedeuten. Es ist aber ausgeschlossen, daß die Verwaltung des ganzen Bau- und Mietwesens einer Stadt in bürokratischer Weise, ohne Ausnutzung der Initiative der privaten Bauunternehmer vor sich gehen kann. Außerdem muß dieser große behördliche Apparat, den Wagner schaffen will, dem soviel verschiedene Aufgaben obliegen, wie die Häuserverwaltung einerseits und die Neubautätigkeit andererseits, bei dem naturgemäß eintretenden Mangel an für diese Aufgabe geeigneten Fachleuten und Organisatoren notwendigerweise schwerfälliger und deshalb unrentabler arbeiten als das private Baugewerbe.

b) Sozialisierungsbestrebungen im Baugewerbe.

Schon lange vor dem Kriege hatte die Sozialdemokratie immer wieder die Sozialisierung der Bevölkerung gepredigt als einen Uebergang in einen Idealstaat, wo nur eitel Lust und Freude herrschen werde. Nach der Revolution vom 9. November 1918 bekam sie die Regierungsgewalt in die Hand. Damals besaß sie die Macht, zu sozialisieren, wenn sie gewollt hätte; denn damals wäre es kaum möglich gewesen, ihr Widerstand zu leisten. Mit der Uebernahme der Regierung aber kam den Sozialdemo-

kraten das Verantwortlichkeitsgefühl gegenüber der Bevölkerung. Jetzt erschienen ihnen die Folgen, die sich aus einer allgemeinen Sozialisierung ergeben würden, selbst sehr dunkel und ungewiß. Man sah ein, daß man die Sozialisierung nicht von heute auf morgen einführen könnte, welchen Gedanken auch Marx in seinem Vorwort zum ersten Band des „Kapitals" vertritt, indem er sagt: „Auch wenn eine Gesellschaft dem Naturgesetz ihrer Bewegung auf die Spur gekommen ist, kann sie naturgemäße Entwicklungsphasen weder überspringen noch wegdekreditieren, sie kann nur die Geburtswehen abkürzen und mildern."

Die Sozialdemokratie änderte daher ihren bisherigen Standpunkt und setzte auf ihr Programm statt der bisher verkündeten Vollsozialisierung, die Einzelsozialisierung und bezeichnete bald diesen, bald jenen Industriezweig als reif für die Sozialisierung. Im Vordergrunde standen natürlich solche Schlüsselgewerbe wie der Bergbau und die Landwirtschaft, wovon fast das gesamte übrige Wirtschaftsleben abhängt. Dann verfiel man auf das Baugewerbe, welches nach Wagner[1]) im Unterschied zu fast allen anderen Gewerbezweigen insofern reif zur Sozialisierung ist, als eine Bautätigkeit auf privatwirtschaftlicher Grundlage nicht mehr möglich sei. Der Hauptantrieb zur Sozialisierung war die Tatsache, daß nur mit Hilfe von Reichs-, Staats- und Gemeindezuschüssen gebaut werden konnte. Daß diese öffentlichen Gelder dazu verwandt wurden, die Privatkapitalisten nach Ansicht der Führer in der Sozialisierungsfrage zu bereichern, mußte verhindert werden. Von diesem Gesichtspunkt und der allgemeinen Forderung der Sozialisierung ausgehend, dem Arbeiter das Mitbestimmungsrecht im Betriebe zu geben und ihn am Mehrwert seiner Arbeit zu beteiligen, suchte man das private Baugewerbe durch eine andere, passendere Form zu ersetzen. Anfänglich war man der Ansicht, daß die Vergesellschaftung des Bau- und Wohnungswesens durch die Verstaatlichung und Kommunalisierung eingeleitet werden müsse, ohne näher zu erörtern, wie dies durchzuführen sei, damit die verstaatlichten und kommunalisierten Betriebe wirtschaftlicher arbeiteten als die privatkapitalistischen Betriebe. Dem aber stehen große Schwierigkeiten entgegen, wie auch von sozialistischer Seite anerkannt wird, so besonders von Wagner, der eine Verstaatlichung und Kommunalisierung ablehnt. Nach der schon erwähnten Gewerbezählung gab es im deutschen Reiche 1907 208 414 Baubetriebe, wovon 162 079 Kleinbetriebe mit 1—5 beschäftigten Personen, 41 007 Mittelbetriebe mit 6—50 Personen und 5322 Großbetriebe mit mehr als 50 Arbeitern waren. Diese große Zahl von Betrieben konnte der Staat nicht so ohne weiteres übernehmen und von einer zentralen Stelle aus verwalten und leiten lassen. Die ganze Eigenart des Baugewerbes spricht überhaupt gegen diese Art der Sozialisierung; denn der Baubetrieb ist im Gegensatz zum stationären Fabrikbetrieb ein unstationärer Platzbetrieb. Es setzt sich aus einer ganzen Reihe von Berufsgattungen (Maurer, Zimmerer, Dachdecker, Tischler, Klempner usw.) zusammen, welche sich unmöglich in einen Betrieb zusammenbringen lassen. Ferner ist das Baugewerbe ein Saisongewerbe, welches an die jeweilige Witterung gebunden ist und einen stark fluktuierenden Arbeiterbestand aufweist. Wagner führt als Beispiel für die Unzweckmäßigkeit, die gegenwärtigen Staats- und Gemeindebehörden zu Trägern der produktiven Wirtschaft zu machen, die Stadt Neukölln an,[2]) welche die Kommunalisierung des Bauwesens in großem Umfange

[1]) Wagner, Die Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens. S. 3.
[2]) desgl., S. 4.

eingeleitet hatte. Nach einem halben Jahre wurde es notwendig, diesen kommunalisierten Betrieb in die Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung umzuwandeln, da es sich herausstellte, daß der kommunale Apparat mehr auf eine passive Verwaltungstätigkeit als auf eine aktive Wirtschaftspolitik zugeschnitten ist, und daß ihm für eine gute Wirtschaftsführung sowohl die Kräfte als auch die gesellschaftstechnische Organisation fehlt. Die Erfahrungen der Stadt Neukölln haben das Gute gezeitigt, daß auch dieses Beispiel abgeschreckt, andere Gemeinden, abgesehen von einigen Ausnahmen, diesen Sozialisierungsweg nicht eingeschlagen haben.

Von der Verstaatlichung und Kommunalisierung war also nicht viel zu hoffen, daher wandte man sich der nächsten Art, der Individualsozialisierung[1]) zu, indem man zur Sozialisierung der einzelnen Betriebe überging. An verschiedenen Orten bildeten die Bauarbeiter Produktivgenossenschaften und übernahmen unter Ausschaltung von privaten Bauunternehmern Arbeiten von Staat und Gemeinden. Die ersten Gründungen dieser Art erfolgten im Mai 1919 in Berlin und Nürnberg.[2]) Inzwischen sind eine Reihe weiterer Gründungen erfolgt. Die Produktivgenossenschaften unterscheiden sich in solche ohne und mit Kapital.[3]) Erstere sind keine selbständigen Baubetriebe. Sie übernehmen zugleich mit dem Bauauftrag auch die zur Arbeitsausführung notwendigen Produktionsmittel. Im Gegensatz zu ihnen verfügen die Produktivgenossenschaften mit Kapital selbst über die Produktionsmittel, um die selbständige Ausführung ganzer Bauaufträge übernehmen zu können. Die Genossen sind Träger der Produktion und zugleich auch Besitzer der Produktionsmittel, sofern die Genossenschaft nicht mit fremdem Kapital finanziert wird. Die Mitglieder der Genossenschaft sind also Arbeiter und Arbeitgeber zugleich. Diejenigen Genossen, welche nicht arbeitende Mitglieder sind, stehen ungefähr in dem gleichen Verhältnis, wie die Aktionäre einer Aktiengesellschaft. Sie geben ihr Kapital und erhalten dafür Gewinnanteile oder Dividende. Im übrigen sind die einzelnen Merkmale der Genossenschaft zu verschieden, um hier einheitliche Richtlinien aufstellen zu können.

Von den Verfechtern der Sozialisierung im Baugewerbe wird vielfach behauptet, daß diese Produktivgenossenschaften billiger arbeiteten als das private Baugewerbe, und daß sie somit preisregulierend auf dem Baumarkt wirkten. Daß dies nicht der Fall ist, zeigen folgende Beispiele. An einer im Monat Mai dieses Jahres in Hattingen a. d. Ruhr stattfindenden Ausschreibung beteiligten sich 15 Bewerber. Darunter auch die Produktivgenossenschaft „Bauhütte, Soziale Bauwirtschaft, Dortmund". Von diesen 15 Bewerbern waren 12 bedeutend billiger als die Produktivgenossenschaft und zwar forderte der billigste 631 000 Mark, die Produktivgenossenschaft 794 000 Mark, also 163 000 Mark mehr.[4]) An einer Ausschreibung der Siedlung Pöppinghausen beteiligten sich 39 Firmen. Von diesen waren 36 Firmen billiger als die Produktivgenossenschaft Gelsenkirchen, und zwar forderte der billigste Unternehmer 1 724 000 Mark und die Produktivgenossenschaft 2 480 000 Mark, also 756 000 Mark mehr.[5]) Diese und noch eine Reihe ähnlicher Beispiele zeigen, wie es mit der Eigenschaft der

[1]) Wagner, Die Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens, S. 4.
[2]) Ellinger, Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens, S. 115.
[3]) desgl., S. 148 ff.
[4]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete. Jahrgang 1921, S. 169.
[5]) desgl.

Produktivgenossenschaften als Preisregulatoren auf dem Baumarkt bestellt ist. Daß sie sich selbst dieser Aufgabe nicht gewachsen fühlen, beweist die Tatsache, daß sie die vom Baugewerbe in langjähriger Arbeit geschaffenen Preisbücher fast restlos für ihre Geschäftsbetriebe übernommen haben.[1] Außerdem macht sich bei ihnen ein starker Mangel an kaufmännischen und technischen Erfahrungen sowie ein Mangel an geschulten Leitern bemerkbar. Auch Wagner betont,[2] daß die Erfahrungen des ersten Jahres gezeigt hätten, daß die Produktivgenossenschaften dem Privatkapital nicht leistungsfähig gegenüber treten könnten, was er damit begründet, daß ihr Betriebskapital, welches zudem noch durch die Möglichkeit der Aufkündigung der Genossenschaftsanteile stets gefährdet ist, viel zu gering ist. Ein gesund arbeitender Baubetrieb braucht zurzeit etwa 7—8000 Mark Betriebskapital auf den Kopf des Arbeiters, wovon etwa 4000 Mark auf festes, unkündbares Anlagekapital entfallen müsse, während die meisten Genossenschaften Genossenschaftsanteile bis höchstens 500 Mark ausgeben.

Daher suchte Wagner neue Mittel und Wege zur Sozialisierung.[3] Er ging dabei von einem Vorschlag von Kautsky aus, der die Herstellung von Wohnungen durch die Organisation der Bauarbeiter unter der Leitung und nach den Plänen der Gemeinden vorschlug. Wagners Plan, der übrigens schon teilweise verwirklicht worden ist, geht dahin, die Baubetriebe in das Eigentum und in die Verwaltung der gesamten im Baugewerbe beschäftigten und in einer Organisation zu vereinigenden Kopf- und Handarbeiter zu bringen. Um dies zu erreichen, will er selbständige soziale Baugesellschaften gründen, die untereinander konkurrieren sollen. Ihre Kopf- und Handarbeiter sollen nach Maßgabe ihrer geleisteten Arbeit bezw. ihres Verdienstes am Gewinn beteiligt werden und zwar soll der Profit zum Teil den Betriebsarbeitern aller Art, zum Teil der Allgemeinheit zugutekommen. In den sozialen Baubetrieben soll es zwei Arten von Arbeitern geben: Stammarbeiter und Gewerksarbeiter. Die Stammarbeiter stehen im festen Lohn und sind dauernd in den Betrieben beschäftigt. Gewerksarbeiter sind solche, die nicht dauernd bei einer sozialen Baugesellschaft beschäftigt werden können aus Mangel an Arbeit. An der Spitze der einzelnen sozialen Baubetriebe soll die Baugewerkschaft stehen, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft, der neben den Funktionen, die Staat und Gemeinden bei der Verstaatlichung und Kommunalisierung zu übernehmen hätten, auch noch die Aufgaben obliegen, die heute den Arbeiter- und Arbeitgeberverbänden obliegen. Wagner will also mit der Schaffung der Baugewerkschaft, die eine Zwangsorganisation sein soll, auf die völlige Selbstverwaltung des gesamten Baugewerbes hinaus. In der Baugewerkschaft, die alle baugewerblichen Interessen vertritt, wird eine Art Arbeitskammer geschaffen, der die Regelung aller beruflichen wirtschaftlichen und sozialen Aufgaben innerhalb des Bauberufs überlassen bliebe. Nachstehendes Organisationsschema gibt ein Bild über den Aufbau und die Aufgaben der sozialen Banbetriebe und der Baugewerkschaft.

[1]) Benning, Das Baugewerbe in der neuen Wirtschaft, S. 49.
[2]) Wagner, Die Sozialisierung des Bau- u. Wohnungswesens, S. 4.
[3]) Ellinger, Die Sozialisierung d. Bau- u. Wohnungswesens, S. 85 ff.

Organisationsschema für sozialisierte Baubetriebe (Hochbau).

Aufsichtsorgane.

Betriebsvorstand:

3 Vertreter der Baugewerkschaft; 2 Stammarbeiter; 2 Poliere; 1 Vertreter der Büroangestellten; 3 Betriebsleiter.

Zuständigkeit des Betriebsvorstandes:

1. Jahresabschlüsse und Gewinnverteilung;
2. Festsetzung der Stück- und Akkordlöhne und Gehälter;
3. Einstellung und Entlassung des Personals und der Arbeiter;
4. Bestätigung von außergewöhnlichen Vertrags-, Kredit- und Geschäftsabschlüssen;
5. Aufstellung von Betriebsordnungen und Geschäftsgrundsätzen.

Baugewerkschaft:

(Berufsständische Vertretung sämtlicher im Baugewerbe tätigen Hand- und Kopfarbeiter).

Hauptaufgaben der Baugewerkschaft:

1. Verteilung der Gewinne aus den sozialisierten Baubetrieben an die fluktuierenden Gewerksarbeiter;
2. Betriebskontrolle und Aufsicht über die sozialisierten Betriebe;
3. Produktionsregelung und Submissionswesen;
4. Regelung der Lohntarife;
5. Arbeitsnachweis;
6. Erwerbslosenunterstützung;
7. Berufsversicherung, Krankenkassen und Arbeiterschutz;
8. Leitung von Wohlfahrtseinrichtungen;
9. Berufliche Unterstützungskassen;
10. Produzentenvertretung;
11. Gewerbliches Steuerwesen;
12. Verwaltung von Gemeinschaftsbetrieben;
13. Aufsicht über Fach- und Fortbildungswesen;
14. Kapitalbeschaffung für Baubetriebe;
15. Pflege der wissenschaftlichen Betriebsführung.

Geschäftsleitung:

1. Künstlerischer Betriebsleiter; 2. Technischer Betriebsleiter; 3. Kaufmännischer Betriebsleiter. Aufgabe: Selbständige Geschäftsleitung im Rahmen der durch die Aufsichtsorgane gesteckten Grenzen.

Oertliche Betriebsleitung:

1 Vertreter der Geschäftsleitung, 1 Bauführer, 1 Polier, 1 Stammarbeiter, 4 Gewerksarbeiter.

Zuständigkeit der örtlichen Betriebsleitung:

1. Aufsicht über die Unterkunft der Arbeiter auf der Baustelle (Baubude, Kantine, Arbeiterschutz); 2. Schlichtung von Streitfällen auf der Baustelle; 3. Festsetzung örtlicher Akkordsätze.

[1]) Ellinger, Sozialisierung des Bau- u. Wohnungswesens, S. 91.

Eine teilweise Verwirklichung seines Planes fand Wagner in der Gründung der „Bauhütte", Soziale Baugesellschaft m. b. H., die im Oktober 1919 erfolgte.[1] Finanziert wurde die Bauhütte von der „Märkischen Heimstätte", die aus Mitteln des preußischen Staates, der Provinz Brandenburg und der Großberliner Gemeinden finanziell getragen wird. Sie stellte zu diesem Zwecke 1 000 000 Mk. zur Verfügung. Die eigentlichen finanziellen Träger der Bauhütte sind also Preußen, die Provinz Brandenburg und der Wohnungsverband Großberlin. Als Rechtsform für die Bauhütte wählte man die G. m. b. H. Die Organe der Bauhütte sind die Geschäftsführung, der Aufsichtsrat, die Gesellschafter-Versammlung und der Betriebsvorstand. Die Organisation dieses ersten Betriebes entspricht in verschiedenen Punkten nicht den Forderungen, wie sie Wagner aufstellte. Der Aufsichtsrat besteht aus 8 Mitgliedern, von denen 6 von den Kapitalgebern (Staat, Provinz und Wohnungsverband Groß-Berlin) und 2 von den im Betrieb der Bauhütte beschäftigten Arbeitern bestellt werden. Er ernennt die Geschäftsführer, denen der Betriebsvorstand zur Seite steht, welcher überhaupt die Zentralinstanz des Betriebes ist, und neben dem der Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Die beiden letzteren Organe treten nur zusammen, um die Bilanz festzusetzen, um über die Erhöhung des Gesellschaftskapitals zu beraten oder über ähnliche Fragen, die mit dem Kapitalinteresse des Betriebes zusammenhängen. Der Betriebsvorstand entscheidet im wesentlichen über die Einstellung und Entlassung der Arbeiter, er setzt mit Ausnahme der Gehälter für die Geschäftsführer und Prokuristen die Gehälter der Angestellten und Arbeiter fest, stellt die Betriebsordnung auf und bestätigt außergewöhnliche Vertrags-, Geschäfts- und Kreditabschlüsse. Der Reinertrag des Unternehmens wird auf die Jahresgehalts- und Lohnsumme der Arbeiter und Angestellten verteilt.

Ueber den gegenwärtigen Stand der Sozialisierungsbewegung berichtet Wagner auf der Beiratssitzung des „Verbandes sozialer Baubetriebe" im 7. und 8. Mai 1921.[2] Danach bestanden im Mai ds. Js. mehr als 170 soziale Baubetriebe mit etwa 20 000 Arbeitern. Durchschnittlich waren in jedem Betrieb etwa 120 Arbeiter beschäftigt. In diesen Betrieben arbeitet augenblicklich ein Stammkapital von etwa 15 Millionen Mark, wozu noch das Kreditkapital hinzukommt. Bauhütten bestanden am 1. April 1921 rund 5 mit 11 Zweigstellen.

Es wurde schon oben erwähnt, daß die ganze Eigenart des Baugewerbes gegen die Verwirklichung der Sozialisierungsbestrebungen spricht. Es setzt sich aus einer ganzen Reihe besonderer Berufsgattungen zusammen, deren Zusammenfassung mit großen Schwierigkeiten verbunden ist. Das sozialistische Erfurter Programm[3] geht davon aus, daß die Entwicklung des Sozialismus bestimmten ökonomischen Bedingungen unterworfen sei, und daß der Sozialismus erst dann notwendig würde, wenn 1. die Arbeiter von ihren Produktionsmitteln getrennt, 2. die Kleinbetriebe durch die Großbetriebe verdrängt seien und 3. wenn sich die Großbetriebe zu monopolartigen Gebilden entwickelt hätten. Alle drei Voraussetzungen sind im Baugewerbe noch nicht eingetreten. Das würde erst bei der Sozialisierung nach dem Programm von Wagner zum Teil der Fall sein; denn

[1]) Ellinger, Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens, S. 102 ff.
[2]) Bauzeitung für Rheinland und Westfalen und Nachbargebiete, Jahrgang 1921, S. 175.
[3]) Ellinger, Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens, S. 51 ff.

es ist klar, daß die Baugewerkschaft, welche über den sozialisierten Betrieben einer Stadt steht, immer mehr einen Monopolcharakter annehmen würde. Da für die unter ihrer Aufsicht vereinigten sozialen Baubetriebe keine Konkurrenz mehr zu befürchten ist, kann sie die Preise nach Belieben festsetzen und wird schon dafür sorgen, daß ihre Betriebe nicht mit Unterbilanz arbeiten; denn die bisher gegründeten Bauproduktivgenossenschaften und sozialisierten Baubetriebe sind rein kapitalistische Geschäftsbetriebe. Sie vertreten nur das wirtschaftliche Interesse einer Berufsklasse, und ihr Zweck ist die wirtschaftliche Förderung ihrer Mitglieder. Wenn es ihnen gelungen ist, gestützt auf der augenblicklichen politischen Vormachtstellung ihrer Partei, teilweise aus öffentlichen Geldern finanziert zu werden (Dortmund, München usw.), so widerspricht diese unterschiedliche Behandlung zugunsten der sozialen Baubetriebe gegenüber dem privaten Baugewerbe seitens der öffentlichen Körperschaften allen Grundsätzen einer gesunden Staats- und Wirtschaftsführung. Daß die sozialisierten Baubetriebe bisher nicht imstande waren, den privaten Betrieben leistungsfähig gegenüberzutreten, wurde schon betont und an einigen Beispielen gezeigt. Vorgekommene Unterbietungen der privaten Angebote ihrerseits beweisen für ihre Wirtschaftsqualität noch garnichts; denn die billigste Offerte wird häufig zur teuersten, weil nachlässige und unsachgemäße Ausführungen, schlechtes Material usw. später erneut beträchtliche Aufwendungen notwendig machen.

Zusammenfassend kann man sagen, daß die so neu hinzugetretenen Kräfte wegen ihrer meist unzulänglichen kaufmännischen und fachmännischen Kenntnisse die Uebersichtlichkeit auf dem Baumarkte nicht verbessert haben, und daß sie den erhöhten Anforderungen, welche die heutigen Wirtschaftsverhältnisse an jeden Geschäftsbetrieb stellen, nicht in dem Maße gerecht werden können, wie in langjähriger Selbständigkeit erfahrene und geschulte private Baubetriebe, welche schon aus dem Grunde wirtschaftlicher und billiger arbeiten können, da sie noch über billig eingekaufte Produktionsmittel verfügen, während jene sich diese erst zu den erhöhten Preisen beschaffen müssen.

V. Kapitel.

Ein Weg zur Neubelebung der Wohnbautätigkeit.

Seit Beginn der Wohnungsnot sind viele Wege gezeigt und beschritten worden, um zum Bauen zu kommen. Es wurden Bauten mit Hilfe von Reichs-, Staats- und Kommunalzuschüssen errichtet. Was aber bisher vom Reiche, den Ländern und Gemeinden unternommen worden ist, um durch Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln die Bautätigkeit zu beleben, hat bekanntlich bei weitem nicht genügt, um eine fühlbare Erleichterung der Wohnungsnot zu bringen. Zur Durchführung der staatlichen Hilfsaktion ist ein Verwaltungsapparat in Bewegung gesetzt worden, dessen Kosten in keinem Verhältnis zu den erzielten Erfolgen stehen. Dabei ist noch zu berücksichtigen, daß ein beträchtlicher Teil der in der Nachkriegszeit erstellten Wohnungen durch freie, nicht vom Staat unterstützte Bautätigkeit erzielt worden ist, da gewisse Erwerbsstände, insbesondere die Industrie in richtiger Erkenntnis ihrer eigenen Lebensinteressen Wohnungsbauten herstellen ließen, ohne eine Beihilfe aus öffentlichen Mitteln zu erhalten.

Das private Baugewerbe, welches früher fast allein Träger der Wohnungsproduktion war, setzte während dieser Zeit vollständig aus. Die Gründe hierfür sind in dem vorhergehenden Teil der Abhandlung besprochen. Es sind die infolge der Geldentwertung außerordentlich gestiegenen Baukosten, denen die niedrigen Mietsätze, welche durch die Höchstmietenverordnung festgesetzt waren, keine ausreichende Verzinsung mehr boten und so eine Bautätigkeit auf freier erwerbswirtschaftlicher Grundlage unmöglich machte; denn die Herstellungskosten einer vierräumigen Wohnung betragen heute rund 100 000 Mark, zur Verrentung müßte sie jährlich eine Miete von 6000 Mk. (oder bei einer angemessenen 8prozentigen Bruttoverzinsung des reellen Wertes 8000 Mk.) bringen. Die heutige Durchschnittsmiete für eine derartige Wohnung beträgt aber nur 600 Mark, fehlt also zu der eigentlich erforderlichen Miete einer neuen Wohnung von rund 6000 Mark in einem Verhältnis wie 1 : 10.

Der Kern des Uebels liegt also in der Mieterschutzgesetzgebung, welche ungeachtet der veränderten Verhältnisse noch immer den einseitigen Standpunkt des Konsumentenschutzes vertritt und die Mieten künstlich niederhält, ohne dabei zu berücksichtigen, daß als Folge der Zwangswirtschaft der höchst unsoziale Zustand eingetreten ist, daß heute von 10 Familien in Deutschland 9 fast umsonst wohnen, während die zehnte Familie überhaupt keine Wohnung bekommen kann.

Die Zwangswirtschaft hat aber nicht nur den hohen Fehlbetrag an Neuwohnungen verursacht, sondern sie trägt auch die Schuld an der großen Gefahr des Verfalls der Altwohnungen, da die niedrigen Mietsätze eine Instandhaltung der Häuser in der notwendigen Weise unmöglich machen. An dieser Stelle also muß der Hebel zur Abhilfe angesetzt und die Zwangswirtschaft für das Wohnungswesen baldigst aufgehoben werden, was nicht nur aus Billigkeitsgründen gegen den unter ein Ausnahmegesetz

gestellten Hausbesitzerstand zu fordern ist, sondern auch, weil hierdurch eine Belebung der freien Bautätigkeit zu erwarten ist; denn der Uebergang zur freien Wirtschaft im Wohnungswesen bedeutet nichts anderes, als die Erhöhung der Mieten auf einen Stand, der das Bauen ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel möglich macht. Zum Schutze leistungsunfähiger Mieter muß allerdings ein gewisser Mieterschutz in der Uebergangszeit aufrecht erhalten werden. Die Baugelder sind nicht mehr aus staatlichen Mitteln aufzubringen, sondern das Bau- und Wohnungswesen muß sie selber tragen. Natürlich ist es nicht möglich, daß die Mieter der neuen Häuser eine Miete aufbringen, welche die heutigen Herstellungskosten verzinst. Daher müssen die Althäuser, deren Stärke darin liegt, daß sie zu Goldmarkwerten hergestellt sind, aber nur Papiergeld abwerfen, für die neuen Wohnungsbauten dienstbar gemacht werden. Der vorhandene Zwang der Höchstmietenverordnung soll nicht auf einmal beseitigt werden, sondern muß abgebaut werden, indem die Kluft zwischen den heutigen Baukosten und den Mietpreisen zwischen Alt- und Neuwohnungen überbrückt wird und die Mieten in Alt- und Neuwohnungen sich nähern.

Der alte Hausbesitz aber befindet sich heute selbst in Gefahr, da während des Krieges aus den bereits schon oben erwähnten Gründen Instandsetzungsarbeiten nicht erfolgen konnten, und in der Nachkriegszeit die enorme Preissteigerung und Baustoffknappheit, Reparaturen ebenfalls unmöglich machten. Die Erhaltung der Althäuser ist aber nicht weniger wichtig, als die Beschaffung von Neuwohnungen. Während die Materialpreise von 1914 bis 1921 um 1000—1500 Prozent gestiegen sind — z. B. kostet heute ein Zimmer zu tapezieren 321 Mark im Gegensatz zu Friedenszeiten, wo sich der Preis auf 31,30 Mark belief[1]) — hat die Mietpreisbildung auf die Tatsache, daß die Abgaben, öffentlichen Lasten und die Reparaturkosten sich sehr erhöht haben, keine Rücksicht genommen, wie die Mietpreisbildung in der Stadt Essen in den Jahren 1910 und 1921 zeigt.[2])

Mietpreise.

Zahl der Räume	1910	1921	Steigerung in %
1	93 Mk	150 Mk.	62
2	194 „	283 „	46
3	285 „	414 „	45
4	410 „	609 „	48
5	545 „	860 „	58
6	676 „	1090 „	61
7	885 „	1384 „	56
8	1110 „	1683 „	51
9	1242 „	1801 „	45
10	1489 „	2315 „	55

Es ergibt sich nun die Frage, um welch einen Prozentsatz die heute übliche Miete gesteigert werden muß, um der Steigerung der Betriebskosten und der Kosten der Instandsetzungsarbeiten zu entsprechen. Dieser Prozentsatz ist in nachstehender Zusammenstellung der Rentabilitätsberechnungen von 4 verschiedenen Häusern errechnet.[3])

[1]) Nach dem vom Baugewerkenamt Castrop dem Verfasser zur Verfügung gestellten Material.
[2]) desgl.
[3]) desgl.

Zusammenstellung

der Ausgaben von 4 verschiedenen Häusern mit 3, 4, 5 und 7 Zimmerwohnungen für das Jahr 1920.

Friedenswerte der Gebäude einschl. Grund	35 000	69 000	47 000	45 368
1. Einnahmen:	1827 Mk.	3540 Mk.	2000 Mk.	2545,55 Mk.
2. Ausgaben:				
Hypothekenzinsen 5 %	1750 „	3450 „	2350 „	2268,40 „
Steuern	168 „	332 „	105 „	168,— „
Wassergeld	106 „	217 „	105 „	200,— „
Straßenreinigung	100 „	100 „	100 „	100,— „
Feuerversicherung	64 „	130 „	100 „	100,— „
Spiegelglasversicherung	400 „	1000 „	—	—
Schornsteinfegergebühren	70 „	96 „	85 „	96,— „
Mietstempel	8 „	12 „	12 „	12,— „
Müllabfuhr	100 „	200 „	200 „	250,— „
Haftpflichtversicherung	8 „	8 „	8 „	8,— „
Abnutzung (4 % des Friedenswertes)[1]	1200 „	2400 „	1540 „	1520,— „
Verwaltung 10 % d. Miete[2]	369 „	708 „	400 „	500,— „
	4343 Mk.	8653 Mk.	5005 Mk.	5222,40 Mk.
Mithin erforderlicher Mietsaufschlag	135,7 %	145,4 %	151,2 %	109,3 %

durchschnittl. Mietsaufschlag 135,4%; hinzu ist noch ein Zuschlag von 30% für laufende Reparaturen einzusetzen, sodaß der Gesamtzuschlag 165,4% beträgt

[1]) Unter Brücksichtigung der Geldentwertung müßte die Abnutzung das Zehnfache der Friedensquote, also 10% sein. Es ist jedoch angenommen, daß die Kosten für Reparaturen in den nächsten 10 Jahren abgebaut werden bis auf den vierfachen Betrag des Friedens.

[2]) Für Verwaltung müßte ebenfalls entsprechend der Geldentwertung der zehnfache Friedensbetrag in Ansatz gebracht werden, es ist jedoch nur mit dem doppelten Friedensbetrag gerechnet worden.

Es wäre also ein durchschnittlicher Mietsaufschlag von rund 165%, der im Einzelnen sich zwischen 150 und 200% bewegen muß, ausreichend, um der allgemeinen Steigerung der Kosten der laufenden Instandsetzungsarbeiten und der Betriebskosten Rechnung zu tragen, worunter die für das Haus zu entrichtenden Steuern, öffentlichen Abgaben, Versicherungsgebühren, Verwaltungskosten und ähnliche Unkosten, ferner die Zinsen einer in der Vorkriegszeit allgemein üblichen Belastung zu verstehen ist. Diese Erhöhung würde es also dem Vermieter ermöglichen, sein Haus in Ordnung zu bringen und dauernd zu erhalten. Durch gesetzliche Regelung ist gegebenenfalls die richtige Verwendung dieser Mietspreiserhöhung sicherzustellen.

Die Schaffung von neuen Wohnungen wurde von der Höchstmietenpreisverordnung ungelöst gelassen. Ihre Fürsorge betraf nur die Wohnungsbesitzenden und berücksichtigte nicht den Teil der Bevölkerung, für dessen Unterbringung neue Wohnungen geschaffen werden mußten, deren Herstellungskosten heute das 12- bis 15fache von den Kosten im Frieden betragen und also auch eine entsprechend höhere Miete erforderlich machen. Es geht aber nicht, daß ein Teil der Bevölkerung für seine Neubauwohnung den Herstellungskosten entsprechend den 12- bis 15fachen Mietpreis bezahlt gegenüber dem Althausmieter, der seine Miete in ungefähr derselben

Höhe, wie früher in Goldmark, heute in Papiermark entrichtet. Welch eine Miete erforderlich wäre, wenn die Wohnung sich selbst finanzieren soll, errechnet sich aus nachstehender Rentabilitätsberechnung eines Hauses, welches im Jahre 1921 hergestellt sein soll.[1])

Das Haus enthält im Erdgeschoß 4 Zimmer, im Obergeschoß 4 Zimmer, im Mansardengeschoß 4 Zimmer; in jedem Geschoß außerdem eine Speisekammer und einen Abort.

Die Baukosten betragen	270 000 Mk.	
Der Bauplatz kostet	2500 Mk.	
Summe	272 500 Mk.	
Die Mieteinnahmen betragen	2000 Mk.	
Die laufenden Ausgaben betragen:		
Zinsen 1. Stelle 240 000 Mk. 4¾ Prozent Zinsen		11 400 Mk.
Zinsen 2. Stelle 32 500 Mk. 5 Prozent Zinsen		1625 Mk.
Hypothekenunkosten 240 000 Mk. 1½ Prozent, $^1/_{10}$		360 Mk.
Amortisation ½ Prozent des Bauwertes = ½ 2700		1350 Mk.
Unterhaltung ¾ Prozent des Bauwertes = ¾ 2700		2025 Mk.
Verwaltung des Besitzes = ½ Prozent des Gesamtwertes		1362 Mk.
*)Grundsteuer = 5,496 $^0/_{00}$ vom gemeinen Wert		165 Mk.
Straßenreinigungskosten		99 Mk.
Kanalgebühren 8 Prozent des Mietwertes		160 Mk.
Müllabfuhr		140 Mk.
Wasserkonsum 217 cbm		152 Mk.
Feuerversicherung (Bauwert 270 000 Mk.)		100 Mk.
Mietvertragsstempel bei 2000 Mark Gesamtmiete		12 Mk.
Schornsteinreinigung		80 Mk.
Summe		19 034 Mk.

oder rund 7 Prozent des Anlagekapitals.

*) Es ist angenommen, daß die Neubauten steuerlich behandelt werden wie die alten.

Jede der drei Vierzimmerwohnungen müßte also rund 6400 Mark aufbringen, wenn sich das Haus selbst finanzieren soll. Einen derartigen Betrag für die Befriedigung des Wohnbedürfnisses aufzubringen, ist dem Mieter bei den gegenwärtigen Einkommensverhältnissen und Lebensunterhaltungskosten natürlich nicht möglich. Daher ist es nötig, daß die gesamte Bevölkerung dazu beiträgt, diesen Unterschied zu überbrücken. In dieser Erkenntnis hatte sich auch das Reich entschlossen, die Mittel zur Abbürdung der Ueberteuerungskosten durch Zuschläge auf die Miete aufzubringen und nicht länger aus allgemeinen Reichseinnahmen bereitzustellen An sich ist der Gedanke einer Wohnungsabgabe begrüßenswert, aber eine Abgabe von 10 Prozent, wie hier vorgesehen ist, ist natürlich ein völlig untaugliches Mittel. Aussicht auf Erfolg hätte die Wohnungsabgabe nur dann, wenn sie einen Mietaufschlag von mindestens 100 Prozent durchschnittlich vorsehen würde, und zwar müßte diese Abgabe gestaffelt je nach Größe der Wohnung von 75 bis 150 Prozent erhoben werden.[2])

Berücksichtigt man, daß der heutige Hausbestand des deutschen Reiches ungefähr 4 Milliarden Mark Rente aufbringt, so würde ein 100pro-

[1]) Nach dem vom Baugewerkenamt Castrop dem Verfasser zur Verfügung gestellten Material.

[2]) Vergl. Gesetzentwurf für eine Wohnungsabgabe, enthalten in der Denkschrift des Rheinisch-Westfälischen Ausschusses zur Förderung des Wohnungsbaues.

zentiger Zuschlag auf die Miete zur Deckung des Baubedarfs 4 Milliarden Mark Baukapital ergeben. Hinzu käme dann die gleiche Summe an verzinslichen Hypotheken und es ständen insgesamt 8 Milliarden Mark Baugelder jährlich zur Verfügung, mit deren Hilfe man jährlich 80 000 Wohnungen errichten könnte. Rechnet man hinzu, daß die Bergmannssiedlungsgesellschaften und die Industrie weitere 20 000 Wohnungen jährlich erstellen, so könnte man mit Hilfe der vorgeschlagenen Wohnungsabgabe rund 100 000 Wohnungen erstellen und zwar aus Geldern, die im wesentlichen das Bau- und Wohnungswesen selbst trägt.

Die durch diesen Plan ermöglichte Wohnungserstellung von 100 000 Wohnungen jährlich übertrifft alle bisherigen Pläne und Bestrebungen zur Neubelebung der Wohnbautätigkeit, insbesondere auch die Bestrebungen des Staates, durch Gewährung von Zuschüssen das Bauen zu ermöglichen; denn mit diesem System konnten in den Jahren 1919/20 nur rund 60 000 Wohnungen erstellt werden. Die weitere Entwicklung und die weitere Lockerung der Zwangswirtschaft werden dann von Jahr zu Jahr eine höhere Wohnungserstellung ermöglichen, bis auch der Fehlbedarf im Wohnungsbestande beseitigt ist; denn sind wir erst soweit, dann werden ohne weiteres wieder alle die Kräfte lebendig, die vor dem Kriege bei der Erstellung neuer Wohnungen tätig gewesen sind.

Eine auf diese Weise finanzierte Vierzimmerwohnung müßte dann 50 000 Mark verrenten, was bei einer 8 prozentigen Verzinsung 4000 Mark ausmachte. Die Miete in der neuen Vierzimmerwohnung würde also 4000 Mark betragen, während die Miete in der alten Vierzimmerwohnung = bisherige Miete rund 600 Mark + 100 Prozent als Wohnbauabgabe + 175 Prozent für die Unterhaltung und die erhöhten Abgaben = 2250 Mark, durchschnittlich also vielleicht rund 2000 Mark betragen würde. Die Mietsätze der alten und neuen Wohnungen ständen dann in einem Verhältnis wie 1:2; während sie ohne diese Mietpreiserhöhung in einem Verhältnis von 1:10 stehen, was natürlich unhaltbar ist.

Die Erhöhung der Mieten wird allerdings zur Folge haben müssen, daß das Existenzminimum entsprechend erhöht wird, sodaß jeder in der Lage ist, diese Belastung zu tragen. Das müssen wir auf uns nehmen, wenn wir auf diesem Gebiete zu gesunden Verhältnissen kommen wollen. Damit wird die Forderung hinfällig, daß die Mieten niedrig gehalten werden müssen, weil sonst mit dem heutigen Einkommen die hohen Aufwendungen für Kleidung und Nahrung nicht bestritten werden können. Allerdings werden gewisse Kreise diese Mehrausgaben für die Deckung des Wohnbedürfnisses sehr hart empfinden. Das sind alle die, denen es nicht möglich ist, diesen Ausgaben erhöhte Einnahmen gegenüberzustellen, wie z. B. Pensionäre und kleine Rentner. Für dieses Problem muß eben auf anderem Wege eine Lösung gefunden werden, aber es ist ein Unding, wenn bei der Verteuerung aller Waren und Leistungen die Wohnungen allein von der Preissteigerung ausgeschlossen sein sollen, wenn also auf Kosten eines bestimmten notwendigen Wirtschaftszweiges gewirtschaftet werden soll, zumal das Ergebnis der Mietsteigerung nicht etwa dem Hausbesitz als willkommener Kriegsgewinn in den Schoß fallen, sondern zum Teil für die Erhaltung des deutschen Hausbestandes und zum Teil für die Neubautätigkeit verwandt werden soll.

Anmerkung.

Obige Ausführungen decken sich in vieler Hinsicht mit dem Bericht des „Ausschusses für städtisches Wohnungswesen beim Reichsarbeitsministerium" (Reichsarbeitsblatt Nr. 24, 1921, S. 845 ff.). Es heißt dort in dem

Bericht, daß es auf die Dauer unter keinen Umständen möglich sein wird, die Mietpreise in den alten Häusern so nahe an der Friedensmiete zu halten, wie das jetzt der Fall ist. Sowohl wirtschaftliche wie verwaltungstechnische Gründe sprechen dagegen. Es sei ausgeschlossen, daß die Baukosten, selbst, wenn der Geldwert sich wieder in steigender Richtung bewegen wird, jemals auch nur annähernd auf den Stand der Friedensbaukosten sinken werden. Daher würden Friedensmieten oder deren Erhöhung nur um den Unkostenzuwachs der Hausbesitzer für die Mehrzahl der Neubauten Baukostenzuschüsse erfordern. Da es aber nicht möglich sei, auf die Dauer mit Zuschüssen zu arbeiten, müssen die Mieten höher steigen, als es die Bedürfnisse der Hausbesitzer erfordern. Als Beispiel wurde angegeben, daß im Falle einer dauernden Geldentwertung im Verhältnis 1 : 3 die Mieten auf das Dreifache der Friedensmieten steigen müßten.

Auch verwaltungstechnische Gründe sprechen für eine Erhöhung der Mieten. Der Apparat des Mieterschutzes und der Wohnungsbeschlagnahme arbeitet nur mit den allergrößten Reibungen und Schwierigkeiten, und seine Leistungen fordern zu Widersprüchen und Beschwerden unaufhörlich heraus. Trotzdem verschlingt er gewaltige Unkosten und seine technische Erweiterung ist unmöglich. Wie lange er die ihm gestellten Aufgaben überhaupt noch erfüllen könnte, sei zweifelhaft. Eine der wichtigsten Ursachen für die übermäßige Beanspruchung sei die, daß die niedrigen Mietpreise der Gegenwart natürlicherweise ein Ausdehnungsbedürfnis der Bevölkerung und größere Ansprüche an Wohnraum nach sich ziehen. Teure Mieten werden dagegen übertriebene Wohnungsansprüche herabsenken und somit also neben dem Bau von neuen Wohnungen zur Linderung der Wohnungsnot beitragen

Die notwendige Steigerung der Mieten soll sich dann in allmählicher Heranführung der Mietpreise in den alten Wohnungen an den heutigen Stand der Baukosten vollziehen.

Schlußwort.

Die vorstehenden Ausführungen haben gezeigt, daß der Uebergang von der Zwangswirtschaft zur freien Wirtschaft auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens, der sich in erster Linie in einer allgemeinen Erhöhung der Mieten ausdrückt, eine unbedingte Notwendigkeit für das deutsche Volk ist. Den endgültigen Zustand, in dem sich die Wohnungsproduktion wieder vollständig lohnt, können wir zwar, wie schon ausgeführt, nicht mit einem Schritt erreichen. Wir müssen ihn aber bewußt und zielsicher bei allen unseren Maßnahmen erstreben, wozu der vorgeschlagene Weg eine Brücke bildet.

Wenn die Entwicklung in der bisherigen Weise weitergeht, muß sie zu einem Zusammenbruch führen. Die Mittel der Wohnungsrationierung und des Ausbaues von Notwohnungen sind verbraucht, der Wohnungsnot kann nur noch durch Bauen von neuen Wohnungen entgegengetreten werden. Die Bautätigkeit mit Hilfe des bisherigen Systems der Baukostenzuschüsse hat gezeigt, daß hiermit eine Erstellung von Wohnungen in dem Umfange, wie zur Bereitstellung von Wohnräumen an die wohnungslose Bevölkerung notwendig ist, nicht erfolgen kann. Daher müssen wir dahin streben, daß sich das Bauen auch ohne Anwendung öffentlicher Mittel lohnt, damit all die Kräfte wieder Hand anlegen können die früher bei der Erstellung von Wohnungen mitgewirkt haben. Dann würde eine tatkräftige Aufnahme der Bautätigkeit einsetzen, welche eine weitgehendste und günstige Einwirkung auf das ganze Wirtschaftsleben zur Folge haben würde, was gerade in der jetzigen Zeit des Darniederliegens unseres Wirtschaftslebens von außerordentlicher Bedeutung wäre.

Lebenslauf.

Ich, Walter Bierbrauer, wurde am 12. März 1899 in Essen als Sohn des Krupp'schen Beamten Adolf Bierbrauer und seiner Frau Mathilde geb. Bange geboren.

Zunächst besuchte ich die Volksschule und dann das Städtische Gymnasium in Essen-Rüttenscheid, welches ich Juni 1917 mit dem Zeugnis der Reife verließ, um in den Heeresdienst einzutreten.

Von Juni 1917 bis zum Januar 1919 stand ich im Heeresdienst und nahm in den Reihen des aktiven Infanterie-Regiments No. 56 an den Kämpfen an der Westfront teil.

Ich wurde im Sommer-Semester 1917 in Frankfurt immatrikuliert und dort bis zum Schlusse des Winter-Semesters 1918/19 beurlaubt. Seit dem Sommer-Semester 1919 studierte ich Staatswissenschaft an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster i. W.

Für die Dissertation wählte ich das Thema: „Die Einwirkungen des Krieges und der Nachkriegszeit auf die Wohnbautätigkeit, unter besonderer Berücksichtigung von Rheinland und Westfalen". Am 22. Dezember 1921 bestand ich innerhalb der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster i. W. das staatswissenschaftliche Doctorexamen mit dem Gesamtprädikat „cum laude".

Walter Bierbrauer.

MSH 33735

END OF
TITLE